

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен консолидиран финансов
отчет

30 Септември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	34
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	51
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	54
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 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.....	57
ДЕКЛАРАЦИЯ	58
ДЕКЛАРАЦИЯ	59

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2025	31 декември 2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	66,843	66,371
Репутация	6	5,382	-
Имоти, машини и съоръжения	5	6,049	-
Нетекущи вземания от клиенти	8	379	178
Нетекущи активи общо		78,653	66,549
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	8	330	773
Други вземания	7	5	-
Парични средства и еквиваленти	9	4,740	3,489
Текущи активи общо		5,075	4,262
Общо активи		83,728	70,811
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	11	36,700	36,700
Други резерви		3	3
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	10	6,755	7,094
Общо капитал		43,359	43,698
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Получени депозити	15	849	855
Задължения по получени банкови заеми	12	37,744	25,291
Нетекущи пасиви общо		38,593	26,146
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови заеми	13	1,417	753
Задължения към доставчици	14	256	127
Други задължения	16	103	87
Текущи пасиви общо		1,776	967
Общо пасиви		40,369	27,113
Общо собствен капитал и пасиви		83,728	70,811

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на СД на 28.11.2025 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	30 септември 2025	30 септември 2024
Приходи от продажба на услуги	17	4,510	4,531
Други приходи	18	24	269
Разходи за материали		(5)	(3)
Разходи за външни услуги	19	(1,339)	(1,413)
Разходи за възнаграждения	20	(73)	(73)
Други разходи	21	(176)	(115)
Разходи от обезценка на вземания			(84)
Печалба/ (загуба) от дейността		2,941	3,112
Финансови разходи	22	(1,144)	(1,047)
Печалба/ (загуба) от финансова дейност		(1,144)	(1,047)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		1,797	2,065
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		1,797	2,065

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на СД на 28.11.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2024	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Печалба за периода	-	2,152	-	-	2,152
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(150)	-	-	(150)
Салдо към 31 декември 2024	36,700	7,094	3	(99)	43,698
Салдо към 1 януари 2025	36,700	7,094	3	(99)	43,698
Ефект от Бизнес комбинация	-	(301)	-	-	(301)
Печалба за периода	-	1,797	-	-	1,158
Разпределен дивидент	-	(1,835)	-	-	(1,835)
Салдо към 30 септември 2025	36,700	6,755	3	(99)	43,359

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на СД на 28.11.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2025	30 септември 2024
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5,788	5,315
Плащания към доставчици		(1,817)	(1,669)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(64)	(66)
Платени/възстановени данъци		(929)	(1,025)
Други постъпления/плащания, нетно		(3)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2,975	2,555
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за подобрения на имоти		(158)	(893)
Плащания за придобиване на дълготрайни активи		(57)	-
Покупка на инвестиции		(11,369)	-
Други постъпления/ плащания, нетно		(300)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(11,884)	(893)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от банков заем		13,691	26,208
Платена главница по банков заем		(558)	(262)
Платена лихва по банков заем		(1,037)	(458)
Платена главница по облигационен заем		-	(25,950)
Платени лихви по облигационен заем		-	(420)
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(122)	(113)
Изплатен дивидент		(1,814)	(1,322)
Нетен паричен поток от финансова дейност		10,160	(2,317)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		1,251	(655)
Парични средства в началото на периода		3,489	3,042
Парични средства в края на периода	9	4,740	2,387

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на СД на 28.11.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

Основната дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в 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, свързана със инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ (Дружество-майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК (единен идентификационен код): 204729982 и е с неограничен период на съществуване.

Дружеството-майка е със седалище и адрес на управление: град София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

Дружеството-майка е получило лиценз от КФН да осъществява дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 1 август 2018 г. На същата дата с Решение 78 на КФН Дружеството-майка е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и другите емитенти, воден от КФН.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД. Акции на дружеството-майка са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 30.09.2025 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството-майка е, както следва:

	30.09.2025	31.12.2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

Акционери	Към 30.09.2025	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	118 672	0,32%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 013 333	16,38%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32,70% от правата на глас в ОСА на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н

Асен Лисев, притежава общо 12 118 672 броя права на глас, представляващи 33.02% от капитала на публичното дружество.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.09.2025 г.:

Константин Василев Проданов	Председател и член на СД
Асен Стоименов Лисев	Изпълнителен директор
Владислав Димитров Христов	Член на СД

Дружеството-майка се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Анелия Ангелова-Тумбева - Председател
Атанас Иванов - Член
Константин Проданов - Член

През второто тримесечие на 2025 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ придоби 100 % от капитала на „Офис С4“ ЕООД. Новопридобитото дъщерно дружество е със седалище и адрес на управление - София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5. Неговият предмет на дейност е инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон. Дружеството се представлява от неговия управител - Асен Лисев.

Към 30.09.2025 г. съставът на персонала в Групата включва 1 служител на трудов договор.

2. Информация за съществената счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика на Групата, приложена при изготвянето на нейния финансов отчет.

2.1 База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз (МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС), тълкуванията на МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС приложими за дружества отчитащи се по МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС. Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на отчитане на инвестиционните имоти по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет. Този отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези

елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 3.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Информация за преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителни ефекти върху признатите суми в този финансов отчет, се съдържа в следните бележки:

- признаване на приходи: дали приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е признат на база на линейния метод за периода на лизинга.
- оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите;
- идентифициране на лизингови договори в обхвата на МСФО 16; срок на лизинга: дали Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опциите за удължаване.

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Групата разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще, дори и в условията на продължаващи геополитическа несигурност и търговски войни. През третото тримесечие на 2025 г. дружеството-майка редовно обслужва лихвените и главнични плащания по ползаните две дългосрочни банкови финансираня.

Към 30.09.2025 г., 85.20 % от притежаваната офис сграда на дружеството-майка е отдадена под наем по дългосрочни договори, сключени с общо 6 наематели – юридически лица.

Ръководството на Групата счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали дружествата в нея да изпълнят своите бизнес цели и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети на Групата.

2.1.2. Счетоводна политика и оповестявания

а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2025 г.

Следните стандарти и изменения се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2025 г.:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС.

Дружеството няма сделки и разчети с контрагенти от страни с липса на конвертируемост на тяхната валута и поради което това изменение не е довело до промяна в неговата счетоводна политика.

б) предстоящи изменения на съществуващи стандарти и нови стандарти, които влизат в сила или се очаква да бъдат приети през следващи отчетни периоди

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружествата в Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения, доколкото същите имат отношение към дейността на дружествата в Групата, да бъдат приети в тяхната счетоводната политика през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения том 11, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута").

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г., която съдържа данни само за предприятието-майка), освен ако не е посочено друго.

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на съставяне на финансовия отчет.

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставяне им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като Групата получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по модела на справедливата стойност по смисъла на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност не се амортизират.

При първоначалното придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановими такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

След първоначално признаване, инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като приходи/разходи от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Разходите за ремонти и поддръжка на инвестиционни имоти се признават за текущи в периода, през

който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно като "Нетна печалба/загуба от продажба на нетекущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.4. Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Раходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСФО 16 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот. Земите са неамортизируем актив.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството извършва, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти.

2.5. Обезценка на нетекущи активи

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на годишния финансов отчет, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

2.6. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Групата държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Групата прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9.

2.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

2.8. Акционерен капитал и резерви

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ (Дружество-майка) е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти.

Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон, дружеството формира „Фонд резервен“ за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (Резерв от емисия на акции).

Поради статута на дружеството-майка, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за формиране на „Законови резерви“ в размер най-малко на 10% от размера на основния капитал, съгласно разпоредбите на Търговския закон.

2.9. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, дружествата с такъв статут трябва да разпределят не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година, след нейното преизчисляване по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 29 от ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние. Съгласно чл. 115в от ЗППЦК публичните дружества могат да изплащат междинен (авансов) дивидент на базата на 6-месечен финансов отчет.

2.10. Печалба/(загуба) на акция

Печалбата или загубата на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.11. Текущи и отсрочени данъци

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане. В резултат на това Дружеството не признава в отчетите си активи и пасиви по отсрочени данъци.

2.12. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.

Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се оценяват по настоящата стойност на разходите, които се очаква да бъдат необходими за погасяване на задълженията използвайки дисконтов процент преди данъци който отразява текуща пазарна оценка на рисковете свързани със задължението.

2.13. Търговски задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани стези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има съществуващи права в края на отчетния период, на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца.

2.15. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете. Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци, и определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

Дружеството използва деривативни финансови инструменти с цел управление на експозиции, произтичащи от промени в лихвените проценти. Към датата на финансовия отчет дружеството има сключени лихвени суапи, по който плаща фиксирана и получава плаваща лихва.

Деривативните инструменти се класифицират като финансови инструменти, оценявани по справедлива стойност чрез печалба или загуба (FVTPL), тъй като лихвеният суап не е определен като хеджиращ инструмент за счетоводни цели.

Целта на лихвения суап е частично управление на експозицията към промените в пазарните лихвени проценти, свързани с бъдещи лихвени разходи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите

се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.16. Пенсионни и други задължения

Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на brutното месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителят е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на brutното му трудово възнаграждение.

Задължението за изплащане на дефинирани доходи се изчислява годишно от независими актюери, като се използва кредитният метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението за изплащане на дефинирани доходи се определя, като се дисконтират очакваните бъдещи изходящи парични потоци с лихвените проценти на висококачествени държавни ценни книжа, които са с падеж, близък до този на съответното задължение, и във валутата, в която са деноминирани плащанията.

Актюерските печалби и загуби, възникнали в резултат на практически корекции и промени на актюерските предположения, се признават в отчета за доходите на база оставащия среден срок на прослужване на съответните служители. Разходите за предишен трудов стаж се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, освен в случаите, когато пенсионният план е създаден с условие, че служителите трябва да останат на работа за определен период от време. В такъв случай разходите за предишен трудов стаж се амортизират по линейния метод за „периода на придобиване“. За отчетния период на 2025 г., както и за 2024 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни доходи на персонала поради факта, че има само 1 служител на трудов договор.

2.17. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава съгласно МСФО 16 на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Предприятието признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента.

Следващата таблица предоставя информация за естеството и времето на удовлетворяване за задълженията за изпълнение в договорите с клиенти, включително съществените условия за плащане и свързаните политики за признаване на приходи.

Тип продукт/услуга	Естество и времеви параметри на удовлетворяване на задълженията за изпълнение, включително съществени	Политики за признаване на приходи
Стандартни продукти	Клиентите получават контрол върху продуктите, когато същите се доставят на място и се приемат в клиентските складове. Фактурите се издават в този момент. Фактурите са платими в рамките на 30 дни. Не се предоставят отстъпки за продуктите от стандартни продукти.	Приходът се признава, когато стоките са доставени в склада на клиентите и са приети от тях. За договори, които позволяват на клиента да върне артикул, приход се признава до степента, до която е много вероятно, че няма да настъпи значително връщане на сумата на кумулативно признатите приходи. Съответно сумата на приходите, които се признават се коригира с очакваните връщания, за които се прави приблизителна оценка на база на исторически данни за специфичните видове хартия, размер, завършване, и т.н. При тези обстоятелства се признава задължение за възстановяване и актив за правото на получаване на върнатите стоки.
Управление на услуги	Услугите, предоставяни от Дружеството, включват предоставяне на инвестиционни имоти по договори за наеми и експлоатация на недвижимите имоти. Дружеството е обвързано с договори за предоставяне на наемни услуги, при който е налице предплащане на наемната цена от лизингополучателя.	Сумата на предплатената продажната цена се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга. Договорите за наем са обезпечени с получени депозити или банкови гаранции.
Приходи от продажба на недвижими имоти	Предприятието при продажба на недвижими имоти сключва предварителен договор, в който е уговорена цена и начин на плащане по сделката. В повечето случаи е договорено авансово плащане, за което се издава фактура.	Приходите се признават при нотариално прехвърляне на собствеността и всички рискове и изгоди, свързани със собствеността да са прехвърлени на клиента. Свързаните разходи се признават в печалби или загуби, когато възникнат. Получените аванси се включват в пасиви по договори с клиенти.

2.18. Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/

пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

2.19. Свързани лица

За целите на настоящия междинен консолидиран финансов отчет свързани лица са акционерите, които упражняват мажоритарен контрол в Групата, включително и дружествата под техния общ контрол, а също така и ключовия управленски състав на Групата, включващ членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка.

2.20. Дъщерни предприятия. Консолидация

Консолидираният финансов отчет на една група включва финансовия отчет на дружеството-майка и финансовите отчети на дъщерните дружества. Всички и активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие.

Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Дъщерни са дружествата, върху които БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ (Дружеството-майка) упражнява контрол съгласно определението в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

Към 30.09.2025 година Дружеството-майка притежава изцяло (100%) капитала на дъщерното дружество, регистрирано в страната - „Офис С4“ ЕООД с ЕИК 207715450.

Дъщерното дружество е със седалище и адрес на управление: град София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5.

Предмет на дейност: Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Дружеството-майка (инвеститорът) контролира дружеството, в което е инвестирало, ако инвеститорът има: Правомощия върху дружеството; Права върху променливата възвръщаемост от своето участие в дружеството; Възможност да използва своите правомощия върху предприятието, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта от инвестицията.

Дъщерните дружества се контролират от датата, на която контролът е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е загубен.

Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвръщаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвръщаемост посредством властта си.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в Групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация. Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен.

2.21. Репутация. Бизнес комбинации

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, възникващи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не се идентифицират самостоятелно и не се признават отделно. В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява като сумата, с която платената по сделката цена, надвишава стойността на нетните активи на придобитото дружество, а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние като част от нетекущите активи.

Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включват и балансовата стойност на приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество репутация.

На всяка призната репутация се определя принадлежност към даден обект, генериращ парични постъпления още при реализирането на дадена бизнес комбинация, и този обект се прилага при извършването на тестовите за обезценка. При определянето на обектите, генериращи парични потоци се вземат предвид обектите, от които са се очаквали бъдещи стопански изгоди при придобиването при бизнес комбинацията и по повод, на които е възникнала самата репутация.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към позицията "Разходи за обезценка".

През м.04.2025 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придоби 100% от капитала на „Офис С4“ ЕООД, в резултат на което Групата признава репутация в размер на 5,382 хил. лв.

Ефективната дата на придобиване на контрол от Групата върху „Офис С4“ ЕООД е 25.04.2025 г. В този консолидиран финансов отчет, придобиването на „Офис С4“ ЕООД е третирано като бизнес комбинация по смисъла на МСФО 3 „Бизнес комбинации“.

Ефект от придобиването (репутация) на 100% от капитала на дъщерното дружество, отчетен към 25.04.2025 г.:

	хил. лв.
Цена на придобиване:	
Платени парични средства	11,435
Справедлива стойност на придобитите нетни активи:	
Имоти, машини и съоръжения	5,988
Пари и парични еквиваленти	66
Краткосрочни вземания	3
Общо активи	6,057
Краткосрочни задължения	(4)
Общо пасиви	(4)
Общо разграничими нетни активи	6,053
Разграничими нетни активи относими към собствениците на компанията-майка	6,053
Репутация, възникваща при придобиване	5,382
Платена цена за придобиване	11,435

Цялото възнаграждение при придобиването на „Офис С4“ ЕООД е платено с парични средства.

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното

предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

2.22. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив. Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираният цени са обект на значителни корекции;
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва опита на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството. Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството. За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Извършените преценки и предположения от Ръководството оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на задължения към датата на финансовите отчети, както и върху сумите на приходите и разходите, отчетени през периода в отчета за доходите.

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки по отношение на обезценката на вземания от клиенти и при определяне размера на провизиите за задължения.

Обезценки на вземания

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

По отношение на вземанията, Дружеството наблюдава както на индивидуална основа характеристиките на отделните клиенти, така и рискът от неизпълнение на индустрията, в която клиентите оперират. Дружеството начислява загуба от обезценка, която представлява приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания по рискови категории. Основни критерии за категоризиране на клиентите в съответната рискова категория са кредитоспособност, схема и срок на погасяване, индустрия и оборот. Рисковите категории и приложимите коефициенти за обезценка са както следва:

	Фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	по метода на амортизацията	
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:		
непросрочени	не се обезценяват	не се обезценяват
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход към „други разходи за дейността“.

В определени случаи по преценка на ръководството на дружеството може да се прилагат и коефициенти, които са различни от посочените по-горе на база на получена допълнителна информация за индивидуалното финансово състояние на съответния контрагент, както и на възможностите за неговото издължаване в обзримо бъдеще.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда „други разходи за дейността“ за сметка на намаление на коректива.

Справедлива стойност

Инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база са представени по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би

била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Обичайно дружеството използва и трите допустими подхода за определяне на справедливата стойност: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на инвестиционния имот на Дружеството е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Във всички приложения към настоящия междинен консолидиран финансов отчет сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго.

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Справедлива стойност към 01.01.2024 г.	60,007	5,822	65,829
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	(486)	250	(236)
Подобрения	778	-	778
Справедлива стойност към 31.12.2024 г.	60,299	6,072	66,371
 Справедлива стойност към 01.01.2025 г.	 60,299	 6,072	 66,371
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	-	-	-
Подобрения	472	-	472
Справедлива стойност към 30.09.2025 г.	60,771	6,072	66,843

През 2019 г. дружеството-майка придоби инвестиционен имот, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдаваема площ 13,718 кв. м. (Офис А) в гр. София. Част от покупната цена е платена със средствата от емитиран облигационен заем в размер на 30,000 хил. лева, а остатъкът е осигурен със средствата от увеличението на капитала на дружеството в размер на 29,457 хил. лева. Със заем в размер на 12,027 хил. лв. от „Уникредит Булбанк“ АД е финансиран платения ДДС по сделката. Закупеният инвестиционен имот първоначално е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички преки разходи по придобиването му. Последващото оценяване на инвестиционния имот е по справедлива стойност.

В тази връзка Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2024 г. Използваните подходи и методи на оценка са метод на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) и метод на възстановителната стойност. Оценителят е определил със 100 % тежест получената оценка по метода на ДЧПП, тъй като този метод се счита в практиката за най-надежден при определяне на стойността на офис сграда особено при наличието на дългосрочни наемни договори.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2024 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2 - наблюдавани пазарни цени на наемите от активен пазар, наемни договори, пазарни норми на капитализация и дисконтиране.

Изготвената оценка на инвестиционния имот към 31.12.2024 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към 30.09.2025 г. ръководството на Групата счита, че не са настъпили съществени промени на пазара на офис имоти и в тази връзка приема, че отчетената балансова стойност на инвестиционните имоти се равнява на тяхната справедлива стойност към края на отчетния период.

Върху имота има учредена ипотека в полза УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорен инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

5. Имоти, машини и съоръжения

	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Земя	общо
Балансова стойност към 01.01.2025 г.	5,689	185	5,874
Придобити/Увеличение	175	-	175
Балансова стойност към 30.09.2025 г.	5,864	185	6,049

6. Репутация

През м.04.2025 г. Браво АДСИЦ придоби 100% от капитала на „Офис С4“ ЕООД, в резултат на което Групата признава репутация в размер на 5,382 хил. лв.

Ефективната дата на придобиване на контрол от Групата върху „Офис С4“ ЕООД е 25.04.2025 г. В този консолидиран финансов отчет, придобиването на „Офис С4“ ЕООД е третирано като бизнес комбинация по смисъла на МСФО 3 „Бизнес комбинации“.

Ефект от придобиването (репутация) на 100% от капитала на дъщерното дружество, отчетен към 25.04.2025 г.:

	хил. лв.
Цена на придобиване:	
Платени парични средства	11,435
Справедлива стойност на придобитите нетни активи:	
Имоти, машини и съоръжения	5,988
Пари и парични еквиваленти	66
Краткосрочни вземания	3
Общо активи	6,057
Краткосрочни задължения	(4)
Общо пасиви	(4)
Общо разграничими нетни активи	6,053
Разграничими нетни активи относими към собствениците на компанията-майка	6,053
Репутация, възникваща при придобиване	5,382
Платена цена за придобиване	11,435

Цялото възнаграждение при придобиването на „Офис С4“ ЕООД е платено с парични средства.

7. Други вземания

	30 септември 2025	31 декември 2024
Данъци за възстановяване	5	-
	5	-

8. Вземания от клиенти и доставчици

	30 септември 2025	31 декември 2024
<u>Текущи вземания от клиенти</u>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	170	987
Обезценка	-	(283)
Фактурирани вземания от клиенти (балансова стойност)	170	704
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	73	105
Обезценка	-	(87)
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	73	18
Вземания по платени аванси	65	51
Предплатени такси	22	-
Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици	330	773
<u>Нетекущи вземания от клиенти</u>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	379	490
Обезценка, нетно	-	(312)
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	379	178
Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти	379	178

Към 30.09.2025 г. Дружеството-майка е направило тест за обезценка на текущите и нетекущи вземания от клиенти, в резултат на което през периода не са признати разходи за обезценка, тъй като вземанията от клиенти са обезпечени с гаранционни депозити и банкови гаранции, които покриват вземанията с настъпил падеж за плащане.

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от сключени договори за наем към края на отчетния период са заложили като обезпечение в полза на УниКредит Булбанк във връзка с получен банков инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

	фактурирани	Нефактурирани
Непросрочени	не се обезценяват	-
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания (просрочени)	по метода на амортизацията	-

Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:

Непросрочени	не се обезценяват	не се обезценяват
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

В определени случаи по преценка на ръководството на дружеството може да се прилагат и коефициенти, които са различни от посочените по-горе на база на получена допълнителна информация за индивидуалното финансово състояние на съответния контрагент, както и на възможностите за неговото издължаване в обозримо бъдеще.

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 30.09.2025 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	170	452	-	-
от 1 до 60 дни проср.	-	-	-	-
от 61 до 120 дни проср.	-	-	-	-
от 121 до 180 дни проср.	-	-	-	-
от 181 до 240 дни проср.	-	-	-	-
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
Допълнителна индивидуална обезценка			-	-
	170	452	-	-

Изменението на загубите от обезценка на вземанията от клиенти е както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
В началото на периода	-	-
Начислени през периода	-	(682)
В края на периода	-	(682)

Справедливите стойности на текущите търговски и други вземания от клиенти и доставчици, са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Фактурирани вземания от клиенти	170	704
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	452	18

Вземания по платени аванси	65	51
Предплатени такси	22	-
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	709	773

Справедливите стойности на нетекущите вземания от клиенти, са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	379	178
	379	178

9. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2025	31 декември 2024
Парични средства в банки и налични пари	4,898	2,902
Блокирани парични средства	1,369	587
	6,267	3,489

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват следното:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	3,370	2,901
Блокирани парични средства	1,369	587
	4,740	3,489

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

10. Неразпределена печалба/загуба

	30 септември 2025	31 декември 2024
Баланс в началото на периода	7,094	5,092
Печалба за текущия период	1,797	2,152
Ефект от Бизнес комбинация	(301)	-
Доначислен дивидент за 2023 г.	-	(150)
Разпределен авансов дивидент за 2025 г.	(1,101)	-
Разпределен дивидент от неразпределена печалба за минали години	(734)	-
Баланс в края на периода	6,755	7,094

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29 ЗДСИЦДС.

На проведеното на 29.04.2024 г. ОСА е гласувано решение за разпределение като дивидент на част от реализираната през 2023 г. печалба след приспадане на авансово разпределения дивидент, определена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 321 хил. лева. Останалата част от реализираната балансова печалба за 2023 г. е гласувано да бъде отчетена като неразпределена печалба.

В тази връзка през първото шестмесечие на 2024 г. е доначислено задължение в размер на 150 хил.

лева за изплащане на гласуван дивидент за 2023 г. в размер на 1 321 хил. лева.

На извънредно ОСА на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, проведено на 05.09.2025 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2025 г. в размер на 1,835 хил. лева, като 1,101 хил. лева са от преобразуваната по реда на чл. 29 от ЗАДСИЦДС реализирана печалба през първо полугодие на 2025 г. и 734 хил. лв. са от неразпределената печалба на Дружеството от предходни години.

Към 30.09.2025 г. дружеството-майка е обезпечило изплащането на гласуваните дивиденти, като средствата за тях са прехвърлени по специална банкова сметка и към сметка на ЦД.

11. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2024	36,700	1 лв.	36,700
Към 30 септември 2025	36,700	1 лв.	36,700

Към 30.09.2025 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.09.2025г.	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	118 672	0,32%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 013 333	16,38%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от правата на глас в ОСА на „Браво Пропърти Фонд“

АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 118 672 броя права на глас, представляващи 33.02% от капитала на публичното дружество.

12. Нетекущи задължения по банков заем

През 03.2024 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи договор за банков инвестиционен кредит с „УниКредит Булбанк“ АД в размер на 13,400 хил. евро.

Срокът на банковия заем е 4 години (48 месеца) от датата на подписване на договора за заем с плащане на лихва на всяко последно число от всеки трети месец и тримесечно плащане на главница без гратисен период. Лихвата представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%.

През м. 02.2025 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи Договор за банков инвестиционен кредит с „УниКредит Булбанк“ АД, в размер на 7 000 000 евро (седем милиона евро) с краен срок на погасяване 18.02.2031 г. Лихвата представлява сбор от приложимия за съответен Период на олихвяване променлив Лихвен индекс и Надбавка към Лихвения индекс в размер на 1.30% (едно цяло и тридесет стотни процента), като във всеки един момент от действието на

Договора, Годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 3% (три процента). Договореното плащане на лихвата и главницата е тримесечно.

	30 септември 2025	31 декември 2024
Нетекущи задължения по банков заем	37,744	25,291
	37,744	25,291

Справедливите стойности на нетекущите задължения по банковия заем са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения по банков заем	37,744	25,291
	37,744	25,291

13. Текущи задължения по банков заем

	30 септември 2025	31 декември 2024
Текущо задължение по главници	1,204	524
Текущо задължение по лихви	213	229
Текущи задължения по банков заем	1,417	753

Справедливите стойности на текуща част от задълженията по банковия заем са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Текущо задължение по главници	1,204	524
Текущо задължение по лихви	213	229
Текущи задължения по банков заем	1,417	753

През отчетния период дружеството е извършило погашение в срок на дължима главница и лихви, съгласно договорените условия с финансиращата банка по заема от м.03.2024 г. и лихви по заема от м.02.2025 г.

14. Задължения към доставчици

	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения към доставчици	256	125
Получен аванс	-	2
Задължения към доставчици	256	127

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

30 септември 2025	31 декември 2024
----------------------	---------------------

Задължения към доставчици	256	125
Получен аванс	-	2
Задължения към доставчици	256	127

15. Задължения по получени депозити

	30 септември 2025	31 декември 2024
Получени депозити по сключени договори за наем	849	855
	849	855

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Получени депозити по сключени договори за наем	849	855
	849	855

Съгласно условията по договорите за наем получените гаранционни депозити могат да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията по договорите. Към края на отчетния период няма неизпълнени условия по наемните договори, по които са получени гаранционни депозити.

16. Други задължения

	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения към персонала	7	-
Задължения за ДДС	74	85
Задължения по ЗДДФЛ и оконч. данъци по ЗКПО	22	2
Всичко други задължения	103	87

17. Приходи от продажба на услуги

	30 септември 2025	30 септември 2024
Приходи от наеми на офисни площи	3,879	4,023
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	631	508
	4,510	4,531

Към 30.09.2025 г. дружеството отчита 85.20 %-та заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя.

18. Други приходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	13	3
Ремонт	5	265

Получено застрахователно обезщетение

6	-
24	269

19. Разходи за външни услуги

	30 септември 2025	30 септември 2024
Поддръжка на имоти	(350)	(282)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(856)	(696)
Консултантски и одиторски услуги	(88)	(84)
Застраховки	(18)	(20)
Държавни и регулаторни такси	(27)	(66)
Ремонт	-	(265)
	(1,339)	(1,413)

20. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2025	30 септември 2024
Заплати	(73)	(73)
	(73)	(73)

В разходите за заплати и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 70 хил. лева за съответния отчетен период.

21. Други разходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
Данъци по ЗМДТ	(176)	(115)
	(176)	(115)

22. Финансови разходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
Лихви по облигационен заем	-	(231)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	-	(16)
Лихви по банкови кредити	(1,022)	(686)
Разходи от валутно курсови разлики	-	(6)
Други финансови разходи, нетно	(122)	(108)
	(1,244)	(1,047)

23. Сделки със свързани лица

Дружеството-майка е свързано със следните лица:

Свързани лица с дружеството е неговия управленски персонал – членовете на СД

- ЕМ БИ ЕЛ ЕООД – обслужващо дружество (дружество по общ контрол)
- Офис С4 ЕООД – дъщерно дружество

Сделки между свързани лица:

	30 септември 2025	30 септември 2024
Възнаграждения на ключов персонал (ръководството)		
Възнаграждение на членовете на СД	70	70
	70	70

Възнаграждението на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Дружеството има задължения към СД към 30.09.2025 г. в размер на 7 хил. лв.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	30 септември 2025	30 септември 2024
Комисионно възнаграждение	134	98
Такса управление	131	130
Префактурирана поддръжка на имот	246	204
Консултантски услуги	591	468
Ремонт и подобрения	202	1,009
Предплатена годишна такса	63	58
	1,367	1,967

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.09.2025 г. в размер на 181 хил. лева.

24. Условни активи и пасиви

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ като регистрирано по ЗДСИЦДС е освободено от облагане по ЗКПО съгласно чл. 175 от същия.

През м. 03.2024 г. Дружеството е сключило договор с УниКредит Булбанк АД за инвестиционен банков кредит, който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
2. Вписан е първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

През м.02.2025 г. Дружеството е сключило договор с УниКредит Булбанк АД за инвестиционен банков кредит, който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е втора по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
2. Вписан е втори по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
3. Втори по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 782 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.
5. На 12.09.2025 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Алианц Банк България“ АД. По силата на договора, банката предоставя на кредитополучателя оборотен банков кредит в размер на 7 млн. EUR. Целта на кредита е финансиране на разходите по изграждането на офис сграда с допълващо застрояване, намираща се в Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София. Срокът за изгължаване на кредита е 25.09.2040 г. с гратисен период до 24.07.2027 г. Обезпеченията по кредита са: Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката учредена върху собствените на Дружеството поземлен имот в Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София, заедно с правото на строеж за изграждане в урегулирания поземлен имот на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“. Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи вземания по сметките на Дружеството в Банката. Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози в полза на Банката учреден върху всички дружествени дялове на „Офис С4“ ЕООД, притежавани от едноличния собственик на капитала и залогодател "БРАВО

32

ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Втора по ред договорна ипотека върху поземлени имоти, заедно с изградената на степен „груб строеж“ „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“. Съдлъжник/солидарен длъжник по банковия кредит на дружеството е Асен Стоименов Лисев.

Годишният лихвен процент върху редовна главница е в размер на сбора от БДИЮЛЕ (базов депозитен индекс за юридически лица в евро) и надбавка от 4.25 (четири цяло и двадесет и пет стотни) процентни пункта, но не по-малко от 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни) до получаване Удостоверение по чл. 181 от ЗУТ за достигнат етап на строителство „Груб строеж“, а от получаване на Удостоверение по чл. 181 от ЗУТ за достигнат етап на строителство „груб строеж“ - годишен лихвен процент върху редовна главница в размер на сбора от БДИЮЛЕ и надбавка от 4 (четири) процентни пункта, но не по-малко от 4% (четири процента).

Към 30.09.2025 г. няма усвоени средства по този банков кредит.

- 25. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия изток върху дейността на Групата**
Конфликтите в Близкия изток, както и между Русия и Украйна, към датата на съставяне на настоящия отчет не водят до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности, както и до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Дружествата от Групата нямат взаимоотношения и разчети с контрагенти от воюващите страни, и доколкото Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е страна по дългосрочни наемни отношения, то очакванията на ръководството на Групата са, че оповестените по-горе факти и обстоятелства да не повлияят в значителна степен върху нейното финансово състояние и резултати и занапред.

- 26. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на неговото одобрение**

След края на отчетния период до датата на одобрение на настоящия междинен консолидиран финансов отчет не са настъпили съществени събития, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в него.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

КЪМ 30.09.2025 Г.

СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 5, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА
ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Важни събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през отчетния период

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ, съответно чрез <https://eis.fsc.bg/>, <http://www.extri.bg/bg/> и до обществеността чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>, следната информация:

На 10.01.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление за прекратен договор с ИП „Карол“ АД за предоставяне на услуги като маркет-мейкър по емисия акции, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 27.01.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена покана за свикване на Извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, насрочено за 27-02-2025 г., респективно за 12-03-2025 г., при липса на кворум.

На 30.01.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет за дейността на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31-12-2024 г.

На 28.02.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от проведено на 27-02-2025 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 25.03.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен годишен финансов отчет за 2024 г., заверен от регистриран одитор във формат ESEF.

На 17.04.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

Във връзка с решение на акционерите, взето на събрание, проведено на 27.02.2025 г., на 17.04.2025 г. е подписан договор за придобиване на дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД, ЕИК 207715450. Придобивната цена на дружествените дялове е 11,734,980 лв. (единадесет милиона седемстотин тридесет и четири хиляди деветстотин и осемдесет лева). Насрещна страна по сделката с АДСИЦ е дружество „Браво Скай“ ЕООД. След придобиването на дяловете, „Офис С4“ ЕООД ще притежава статут на специализирано дружество, с предмет на дейност, съгласно изискването на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

На 28.04.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 31.12.2025 г.

На 14.05.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността покана за редовно присъствено заседание на Общото събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ със следния дневен ред:

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 204729982, с ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 23.06.2025 г. в 10.30 часа

(Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF23062025AGMS, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за 2024 г. на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 25.03.2025 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 25.03.2025 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражданията на членовете на Съвета на директорите „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г.; **Предложение за решение:** ОСА отправя/не отправя препоръки по съдържанието на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражданията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за управлението им през 2024 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за управлението им през 2024 г.: Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов – Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов – Член на СД.

4. Приемане на доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г.

5. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г.

6. Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат, реализиран през 2024 г. **Предложение за решение:** ОСА приема решение реализираният финансов резултат за 2024 г. – счетоводна печалба в размер на 2 151 569.16 лв. да бъде отнесена към неразпределената печалба на Дружеството.

7. Вземане на решение за подновяване на мандата на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов. **Предложение за решение:** ОСА избира Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, за членове на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, като продължава мандата им с 5 (пет) години, считано от датата вписване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ).

8. Вземане на решение за преразглеждане на политиката за възнагражданията на членовете на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно чл. 11, ал. 4 от Наредба № 48 на КФН. **Предложение за решение:** СД след преглед на заложените цели предлага на ОСА, действащата и приета на ОСА, проведено на 05.04.2021 г. политика за възнагражданията на членовете на СД, да не бъде променяна.

На 02.06.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

На 01.06.2025 г. в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е получено уведомление по чл. 19, пар. 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (регулиране на 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 (Регламент 596/2014) относно сключени сделки, съгласно чл. 10, пар. 2, б. „а“, предложение първо от Делегиран регламент 2016/522 на Комисията, а именно:

На 29.05.2025 г. са сключени 14 бр. (четирнадесет броя) сделки по придобиване на акции от емисия с ISIN BG1100016176 от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, страна по които е Асен Лисев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството, квалифицирано като

лице по чл. 3, пар. 25, б. „а“ от Регламент 596/2014. Средната цена на сключените сделки е 0,99 лв. (деветдесет и девет стотинки), като общата им стойност възлиза 48 850,82 лв. (четиридесет и осем хиляди осемстотин и петдесет лева и осемдесет и две стотинки).

На 23.06.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от проведено на 23-06-2025 г. редовно заседание на общото събрание на акционерите.

На 30.07.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността шестмесечен отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

На 04.08.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността поканана за извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 05.09.2025 г. в 10:30 ч.

На 28.08.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността шестмесечен консолидиран отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

На 05.09.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността протокол за извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 05.09.2025 г.

На 05.09.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността уведомление относно взето решение за разпределяне на 6-месечен дивидент за акционерите на Дружеството въз основа на приетия шестмесечен индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

На 23.09.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността уведомление за определяне на начална дата за изплащане на 6-месечен дивидент за 2025 г.

2. Влияние на важните събития за Групата на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2025 г. Групата на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отчита на консолидирана база общо приходи от дейността в размер на 4 534 хил. лева, като общо разходите за дейността на Групата са на стойност 2 737 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. нетният финансов резултат от дейността на Групата е в размер на 1 797 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. общата сума на активите на Групата е 83 728 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 43 359 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица No 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2025 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,86
Коефициент на бърза ликвидност	2,86
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,67
Коефициент на незабавна ликвидност	2,67



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица No 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2025 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,05
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,04
Рентабилност на Активите (ROA)	0,02



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица No 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	30.09.2025 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,93
Дълг / Активи	0,48
Коефициент на финансова автономност	1,07



2.4. Финансови показатели

Таблица No 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2025 г.
EBITDA	2 941
EBIT	2 941



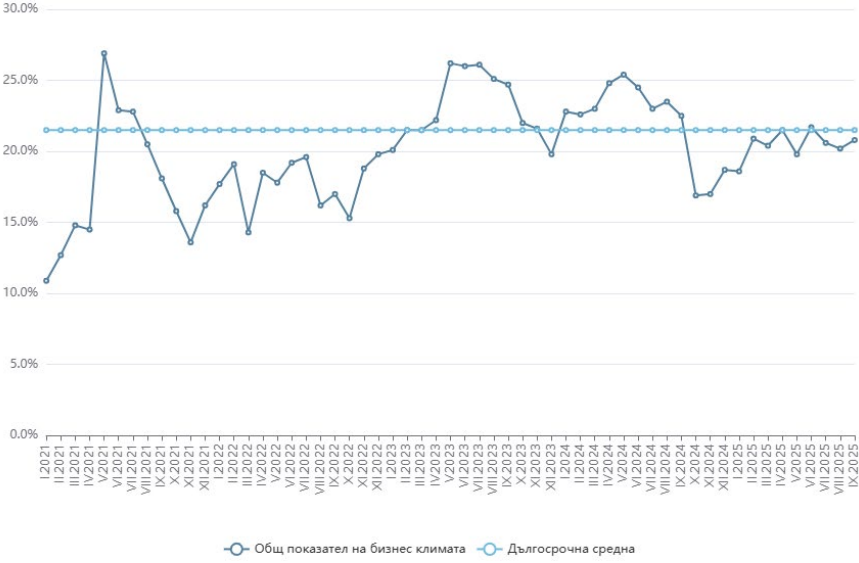
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Групата функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на дружествата в Групата. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица No 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажменти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. Въпреки функционирането на редовно правителство с осигурено парламентарно мнозинство, подкрепящо водените политики, в България продължава да е налице бавен напредък по изискваните от ЕС реформи в съдебната система и мерки за борба с корупцията, съчетано с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от износа.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 30.09.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през септември 2025 г.</i> се увеличава с 0.6 пункта спрямо август (от 20.2% на 20.8%), като ръст на показателя е регистриран в промишлеността и в търговията на дребно.

Вид риск	Описание
	 Източник: НСИ През септември 2025 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ се покачва с 0.5 пункта (от 18.3% на 18.8%), което се дължи на подобрените оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Прогнозите на мениджърите относно продажните цени в промишлеността са те да запазят своето равнище през следващите три месеца. През септември 2025 г. съставният показател „<i>бизнес климат в строителството</i>“ се понижава с 2.3 пункта (от 24.9% на 22.6%) в резултат на по-резервираните очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Прогнозите им относно строителната активност през следващите три месеца също се влошават, като анкетата отчита и увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията. През последния месец се засилва отрицателното влияние на фактора „несигурна икономическа среда“, който измества на второ място недостига на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През септември 2025 г. съставният показател „<i>бизнес климат в сектора на услугите</i>“ намалява с 1.6 пункта (от 15.9% на 14.3%), в резултат на влошените оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 51.1% от предприятията. На второ и трето място са конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в сектора на услугите по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 6/2025 на Европейската централна банка, се очаква растежът на БВП да бъде е 1,2% през 2025 г., 1,0% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г. В сравнение с макроикономическите прогнози от юни 2025 г. прогнозата за растежа на БВП е ревизирана нагоре с 0,3 процентни пункта за 2025 г., което отразява по-добрите от очакваните входящи данни и инерционния ефект от ревизирането на историческите данни. Поскъпването на еврото и по-слабото външно търсене (отчасти свързано с малко по-високи мита от прогнозираните през юни) доведоха до низходящо ревизиране с 0,1 процентни пункта за 2026 г. Прогнозите за 2027 г. остават без промяна.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 11 септември 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. В момента

Вид риск	Описание																				
	инфлацията е на равнище около средносрочната цел от 2% и оценката на Управителния съвет за прогнозата ѝ остава като цяло непроменена. Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2025 г. представят картина на инфлацията, която е подобна на прогнозираната през юни. Те предвиждат общата инфлация да бъде на средно равнище от 2,1% през 2025 г., 1,7% през 2026 г. и 1,9% през 2027 г. Що се отнася до инфлацията без компонентите енергоносители и храни, експертите очакват средно равнище от 2,4% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 1,8% през 2027 г. Прогнозира се прираст на икономиката от 1,2% през 2025 г., ревизиран нагоре с 0,9% спрямо юнските прогнози. Очакванията за растежа през 2026 г. сега са малко пониски – 1,0%, а прогнозата за 2027 г. остава непроменена на равнище от 1,3%. ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ (01.01.2025 - 30.09.2025 г.)</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>3,00%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>2,90%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>2,75%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>2,50%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>2,25%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>2,00%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>1,75%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>1,75%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>1,75%</td></tr> </tbody> </table> *Източник: БНБ	Месец	Процент	Януари	3,00%	Февруари	2,90%	Март	2,75%	Април	2,50%	Май	2,25%	Юни	2,00%	Юли	1,75%	Август	1,75%	Септември	1,75%
Месец	Процент																				
Януари	3,00%																				
Февруари	2,90%																				
Март	2,75%																				
Април	2,50%																				
Май	2,25%																				
Юни	2,00%																				
Юли	1,75%																				
Август	1,75%																				
Септември	1,75%																				
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. <i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2.0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2025 г. месечната инфлация е 1.8%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.6%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.5%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 3.9%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.6%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През март 2025 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.6%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През март 2025 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.7%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През април 2025 г. месечната инфлация е -0.8%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 3.5%. Инфлацията от началото																				

Вид риск	Описание																				
	ИНФЛАЦИЯ <table border="1"> <caption>Инфлация (01.01.2025 - 30.09.2025 г.)</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>2.00%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>0.75%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>0.25%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>-0.75%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>0.50%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>1.75%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>-0.75%</td></tr> </tbody> </table> *Източник:НСИ	Месец	Инфлация (%)	Януари	2.00%	Февруари	0.75%	Март	0.25%	Април	-0.75%	Май	0.00%	Юни	0.50%	Юли	1.75%	Август	0.00%	Септември	-0.75%
Месец	Инфлация (%)																				
Януари	2.00%																				
Февруари	0.75%																				
Март	0.25%																				
Април	-0.75%																				
Май	0.00%																				
Юни	0.50%																				
Юли	1.75%																				
Август	0.00%																				
Септември	-0.75%																				
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. На 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз одобри официално присъединяването на България към еврозоната на 01 януари 2026 г. и определи валутен курс на лева от 1,95583 за 1 евро. Това е сегашният централен курс на лева във валутния механизъм (ВМ II), в който валутата участва от 10 юли 2020 г. Обменният курс на лева се установява посредством изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98, което ще влезе в сила от 01 януари 2026 г. По данни на Министерството на финансите от 10.07.2025 г. дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута бе повишен на 'BBB+' със стабилна перспектива с извънредни рейтингови действия на международните рейтингови агенции Fitch Ratings и S&P Global Ratings. Това е най-високата степен от инвестиционните рейтинги от средния клас, съобщават от Министерство на финансите. Водещият фактор за повишението на рейтинга на страната е официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г. В обосновката за рейтинговото действие агенция S&P Global Ratings отбелязва, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики. Краткосрочните перспективи за растеж на България са оценени като стабилни. Прогнозата е, че икономиката ще нарасне с 2,4% в реално изражение през 2025 г. и средно с 2,8% до 2028 г. Частното потребление ще бъде основният двигател на растежа, подкрепено от високия ръст на реалните заплати поради затегнатия пазар на труда. Рейтинговата агенция отбелязва, че пълното членство на България в Шенгенското пространство, в сила от 1 януари 2025 г., заедно с присъединяването ѝ към еврозоната, би могло да подкрепи търговията и международния туризъм чрез намаляване на административните пречки. По данни на БНБ от 30.10.2025 г. брутният външен дълг в края на август 2025 г. възлиза на 53 605.9 млн. евро (47.7% от БВП), което е с 9015.2 млн. евро (20.2%) повече в сравнение с края на август 2024 г. (44 590.7 млн. евро, 42.6% от БВП). В края на август 2025 г. краткосрочните задължения са 8700.5 млн. евро (16.2% от брутния дълг, 7.7% от БВП) и се повишават с 503.3 млн. евро (6.1%) спрямо август 2024 г. (8197.3 млн. евро, 18.4% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 44 905.4 млн. евро (83.8% от брутния дълг, 40% от БВП) в края на август 2025 г., като нарастват с 8512 млн. евро (23.4%) спрямо края на август 2024 г. (36 393.4 млн. евро, 81.6% от дълга, 34.7% от БВП).																				
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за																				

Вид риск	Описание
	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.
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	Геополитическите рискове произтичащи от потенциални неблагоприятни събития като войни, терористични актове, както и напрежения между отделни държави, включително търговски войни, притежават потенциал да нарушат международните отношения, както и икономическата стабилност, са се увеличили значително през последните години. Така например проявленията на геополитическите рискови събития, базирани на конфликти, войни и терористични атаки, заедно с нарастващите военни разходи на страните в глобален мащаб, както и ограниченията върху трансграничната търговия и финансовите трансакции са се увеличили от 2022 г., в сравнение с нивата през предходните години. Увеличаването на геополитическите рискове може да застраши финансовата стабилност, което се проявява чрез реални или потенциални ограничения върху трансграничната търговия, което в крайна сметка да предизвика реструктуриране на капиталовите потоци и да причини внезапни корекции на цените на активите. Негативният ефект върху цените на активите може да застраши финансовата стабилност на макро ниво, като повлияе върху ликвидността и платежоспособността на финансовите и нефинансовите субекти. Влиянието на геополитическите рискове върху цените на активите може да се различава в зависимост от класовете активи, секторите и страните. Така например, нарушенията в доставките могат да увеличат цените на стоките, но да намалят цените на акциите, ако се очаква нарушенията да окажат неблагоприятен ефект върху икономическата активност. Различия могат да възникнат и между секторите: например, след инвазията на Русия в Украйна през 2022 г., цените на финансовите активи (като акции, държавни облигации, валутни курсове) паднаха незабавно, докато цените на суровините (петрол, зърнени култури) се увеличиха значително поради опасения за нарушение в доставките. Ефектът върху страните вероятно също ще се различава в зависимост от техните икономически и структурни характеристики. Например, страните износителки на суровини могат да се възползват, ако цените на суровините се повишат в отговор на конкретно геополитическо рисково събитие. Страни, които са пряко засегнати от конкретно геополитическо рисково събитие могат да изпитат по-тежки последици от физически щети или от налагането на търговски и финансови ограничения, докато въздействията може да са минимални при други страни. Геополитическите рискови събития могат значително да повлияят на страните, които имат тесни икономически и финансови връзки с пострадалите от конфликти държави Геополитическият риск може да се прояви под формата на търговски напрежения. Въпреки че мерките, касаещи свободната търговия не са непременно свързани с геополитическия риск, търговските напрежения като тарифи, търговски войни и санкции могат да бъдат наложени по геополитически причини и да повлияят силно на международните отношения и като краен резултат да окажат влияние върху цената на стоките. Увеличаването на геополитическите рискове може да повлияе на суверенния риск (известен също като Държавен риск - рискът от неизпълнение при изпълнение на дълговото задължение от страна). Това може да се случи поради постоянно нарастващите разходи за отбрана, които натежават върху фискалната перспектива на правителствата, както и до влошаване на икономическата активност, като поражда сериозни опасения за фискалната устойчивост. Събитията, свързани с проявленията на геополитическите рискове оказват по-осезаемо влияние върху икономики с по-малки фискални и международни резервни буфери.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за дружествата в Групата и отрасъла, в който оперират. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и притежаваното от него специализирано дружество и рискови фактори, специфични за сектора, в който то оперира.

Рискови фактори, специфични за дружествата от Групата

Тези рискови фактори произтичат от дейността на Групата и бизнес модела и са описани в следващите подточки:

Оперативен риск

Управлението на оперативния риск в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и в еднолично притежаваното от него специализирано дружество, третира рисковете, свързани със спецификата на собствеността и с общите бизнес рискове. Това включва риск от незаети площи, кредитоспособност на наемателите и риск от спад на наемните нива. Рисковете, свързани с персонала, като загуба на ноу-хау и компетентности са минимизирани чрез избора на третото лице, което обслужва дейността на дружеството и което притежава дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите, брокерската дейност, проектирането на строителството, както и в управлението на имоти. Извършваните текущи анализи, като например прогнози за наемите, анализ на свободните площи и контрол на условията на договорите за наем и клаузи за прекратяване на договорите имат за цел да помогнат за идентифицирането на потенциални опасности и рискове.

Рискове, свързани с пазарната среда

За Групата, рисковете свързани с пазарната среда, произтичат от макроикономическото развитие и въздействието му върху пазара на недвижими имоти. Евентуален спад на българската икономика може да доведе до намаляване на служители, респективно до по-слабо търсене на офис площи. Това на свой ред би довело до по-висок риск от свободни площи, съответно до по-нисък доход от наем. Допълнителни фактори, които биха могли да окажат неблагоприятно въздействие върху развитието на българската икономика са забавянето на растежа на европейската икономика, както и засилващата се политическа нестабилност в страната.

Намаление на равнището на наемите

Очакваните приходи от отдадени от Дружеството под наем недвижими имоти, ще зависят основно от равнищата на наемите в офис сегмента на имотния пазар. Евентуално намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато евентуално увеличение би имало позитивен ефект и при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем, както и в наематели от различни икономически отрасли.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност.

Доколкото Дружеството няма възможност да предвиди рискове, свързани с военни конфликти и произтичащите от тях последици, то може да ги минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

Рискове, свързани с поддръжката на притежаваните от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и специализираното му дружество недвижими имоти

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежаваните имоти, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имотите. Неоткрити дефекти, неотложен ремонт в резултат на външни повреди, нови законови изисквания по отношение на състоянието на сградата, както и неправилна оценка на изискванията за поддръжка, могат да доведат до по-високи от планираните разходи за поддръжка.

Риск от освобождаване на наети площи

В случай на предсрочно прекратяване на договори за наем и освобождаване на наети офис площи съществува риск от това, наетата площ да не бъде отдадена отново, както е планирано, което ще доведе до по-ниски от очакваните приходи. Планирането на приходи от наеми се основава на предположението, че офис площите могат да бъдат отдадени отново под наем в рамките на определен срок след края на договора за наем.

Риск, свързани с неизпълнение на плащанията по договори за наем

Този риск е свързан с потенциално неплащане от един или повече наематели. Той може да се реализира, в резултат на икономически спад или да се прояви при неблагоприятна обстановка за определен бизнес сегмент. Тъй като основните наематели на офис площи са високорейтингови компании, към датата на съставяне на настоящия документ, рискът от неизпълнение на плащания по договори за наем е нисък.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, включително и на притежаваното от него специализирано дружество „Офис С4“ ЕООД зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. 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 му 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.

Кредитен риск

Предвид обстоятелството, че „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ вече ползва банково финансиране, включително и във връзка с развитието на дейността на специализираното дружество - „Офис С4“ ЕООД при изграждане на сграда върху притежавания от последното терен, предстои да ползва такова финансиране, като в тази връзка Групата остава изложена на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност някое от дружествата в групата - кредитополучатели да не изпълняват съзнателно или да са в невъзможност да изпълнят поетите ангажименти по сключените договори за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми за наем.

С оглед смекчаване проявлението на този риск, Дружеството чрез тримата си директори редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и еднолично притежаваното от него дружество да варират вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис, търговски и индустриални площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството. Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Наред с горното, предвид поставените цели за оптимално развитие на дейността на новопридобитото „Офис С 4“ ЕООД, което предстои да ползва банково финансиране за изграждане на офис сграда върху притежавания от него терен, като се отчитат и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦДС, по отношение източниците на финансиране за специализирано дружество, наличието на предпоставки за проявлението на ликвидния риск за това дружество, зависи до голяма степен от стратегията на ръководството на Дружеството и способността му да намира работещи решения, които да му позволят да набере достатъчен паричен ресурс за финансиране на инвестиционната му дейност.

Риск от загуба на ключови служители

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и новопридобитото специализирано дружество, зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството и притежаваното от него дъщерно дружество в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за фонда и развитието на специализираното дружество. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време, този риск е до голяма степен ограничен, поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породя загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

Риск, свързан с намирането на подходящи изпълнители, на които ще бъдат възложени дейностите по строителство и изграждане на имоти.

Доколкото ЗДСИЦДС не въвежда изрично задължение строителството и изграждането на сграда върху притежаван от специализираното дружество терен да бъде възлагана на трето лице – обслужващо дружество, което да бъде нарочно одобрявано от КФН, ръководството на Групата ще разполага със свободата да избира изпълнители с доказана репутация и опит в изграждането на офис сгради при наличието на максимална гъвкавост, при сключването и прекратяване на взаимоотношенията.

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 инвестиционната политика на Групата. При невъзможност за осигуряването 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 и би довело до пропуснати ползи. Фондът, включително и специализираното му дружество може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Групата като цяло, както и на очакваните резултати от дейността ѝ. 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 им, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск, свързан с контрагентите – наематели

Основната част от приходите на Групата ще се формира от получаване на наеми, в резултат на отдаване за временно и възмездно ползване на активите в неговия инвестиционен портфейл. Това в голяма степен поставя резултатите от неговата дейност в пряка зависимост от наемателите и по-точно тяхното финансово състояние и възможността им да изплащат редовно задълженията си спрямо Дружеството. Забавяне на плащанията от страна на наемателите би имало негативен ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Фонда от една страна, а от друга би имало негативно влияние и върху ликвидността на Дружеството, която е ключова предвид факта, че Дружеството планира да финансира голяма част от своята инвестиционна стратегия със заемни средства. С цел да минимизира този риск, дружеството ще диверсифицира своя инвестиционен портфейл като инвестира в различни класове недвижими имоти на различни локации и ще търси да привлече по-голям брой наематели, така че изпълнението на задълженията на даден наемател да не бъде пагубно за общото представяне на Фонда. Самото финансово състояние на кандидат-наемателите също ще бъде обект на преглед и оценка преди да бъдат предприети стъпки към сключване на сделка като част от условията на съответните договори за наем са предоставяне на банкови гаранции или депозит. Тези средства служат като обезпечение при неизпълнение на задълженията от страна на наемателите и осигуряват буфер при необходимост от намиране на заместващи наематели.

Риск, свързан с наличието на свободни площи

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда и специализираното му дружество да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда и дъщерното му дружество и резултатите от неговата дейност. С цел да минимизира този риск, Дружеството ще придобива бизнес имоти (офис, търговски и индустриални площи), които към момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот. Освен това, Дружеството и специализираното му дружество ще придобива само първокласни имоти, които превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда и дъщерното му дружество под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби

Групата ще застрахова притежаваните от нея 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 не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например 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 Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Аналогично задължение е предвидено и спрямо специализираното дружество, предвид което мениджмънтът на Дружествата стриктно да планират и управляват входящите и изходящите парични потоци, така че разполагат с достатъчно парични средства, за да могат да изплатят дължимия дивидент. Групата ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Групата имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ГРУПАТА ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

Преки конкуренти на Дружеството е възможно да предлагат по-ниски цени, по-добро местоположение, по-добри услуги или други привлекателни характеристики на даден имот, което може да засили конкуренцията за клиенти. Местните пазарни условия оказват значително влияние върху бизнеса. Това оказва влияние върху наемните равнища, което Дружеството може да определи, като е възможно допълнителната конкуренция да понижи заетостта и приходите от наеми от имотите. Агресивните мерки за намаляване на размера на наема от страна на преките конкуренти на Дружеството (т.нар. „ценова война“) може да има значително отрицателно въздействие върху оперативните приходи от имотите.

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища би се отразило негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Риск, свързан с 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 транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за Дружеството, 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, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие 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 фонда управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради първокласни локации, атрактивни наематели и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и еднолично притежаваното от него дъщерно дружество инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти

се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството и специализираното му дружество ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

Рискове, свързани с осигуряване на нормативното съответствие

Управлението на притежаваните имоти следва да се осъществява в съответствие с множество строителни норми и други разпоредби, които включват осигуряване на пожарна безопасност, здравословни и безопасни условия на труд. Неспазването на тези разпоредби може да доведе до налагане на административни глоби, в резултат на което Групата да се наложи да прави значителни разходи или дори до ограничаване на дейността. При извършване на дейността си Групата е адресат на различни разпоредби, които е възможно да бъдат тълкувани и прилагани по начин, който противоречи на възприетите практики.

Рискове, свързани със строителство и бъдещо развитие на Групата

Стратегическите придобивания на съществуващи имоти, както и на имоти и обекти в процес на развитие представляват важна част от стратегията за растеж на Групата. Дружеството извършва дейностите по строителство и поддръжка на своите имоти чрез третото лице – обслужващото дружество – „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, като специализираното дружество, което към датата на представяне на настоящия отчет е в процес на изграждане на нов обект, възлага дейностите по строителство на различни фирми на конкретни дейности от цялостния процес, а не чрез всеобхватни споразумения за проектиране и строителство. Групата управлява процесите, свързани с възлагане на строителство и поддръжка на притежаваните имоти стриктно, като Дружеството чрез третото лице работи с утвърдени строители с доказана репутация и опит при изграждане на офис сгради.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период

През отчетния период не са налице сключени големи сделки между свързани лица.

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с третото лице „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 30.09.2025 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица No 6

(хил. лева)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	30.09.2025	30.09.2024
Комисионно възнаграждение	134	98
Такса управление	131	130
Префактурирана поддръжка на имот	246	204
Консултантски услуги	591	468
Ремонт и подобрения	202	1,009
Предплатена годишна такса	63	58
Всичко:	1,367	1,967

Вознаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са префактурирани от третото лице, обслужващо дейността на ДСИЦ дружество.

Дружеството има задължения към „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 30.09.2025 г. в размер на 181 хил. лева.

През отчетния период дружеството е придобило собственост върху дружествените дялове на специализирано дружество, от което в края на м.09.2025 г. има вземане в размер на 300 хил. лева.

28.11.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 20, АЛ. 6, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 13, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН,
ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 100О, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК**

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. СОФИЯ
към 30.09.2025 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през отчетния период от 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г.

Във връзка с придобиването на инвестиция от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС – „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450 е налице допълнение на счетоводната политика, извършено съгласно изискванията на МСФО и обосновано от новонастъпилите факти и обстоятелства, а именно придобиване на дялове в специализирано дружество.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

Като едноличен собственик на капитала на специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е дружество майка по отношение на еднолично притежаваното дружество „ОФИС С4“ ЕООД, което притежава статут на дъщерно дружество, по смисъла на § 1, т. 4 от ДР на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период:

- няма извършени организационни промени в рамките на емитента;
- не е започнало производство по преобразуване на дружеството;
- не са извършвани апортни вноски от дружеството;

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е отдало под наем притежаваната офис сграда в район „Младост“ с административен адрес ул. „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м. Към 30.09.2025 г. дружеството отчита 85,20 % заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 (шест) наемателя.

Дъщерното дружество „ОФИС С4“ ЕООД притежава собственост върху дълготрайни материални активи, представляващи земи:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 с площ от 901 кв.м., адрес: гр. София, район „Лозенец“, местност НПЗ „Хладилника“ – Витоша, ул. „Сребърна“ № 4, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс.

- Поземлен имот с площ с идентификатор 68134.903.183, с площ от 26 кв. м. , адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Промишлена зона“, Хладилника, ул. „Сребърна“ № 14, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг производствен, складов обект.

По отношение на извършени инвестиции, към датата на съставяне на настоящия отчет са налице следните факти:

На 27.02.2025 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е провело общо събрание на акционерите си, на което е взето решение за предварително одобрение и съгласие от тяхна страна, ДСИЦ да придобие дялове от специализирано дружество с предмет на дейност, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Обект на сделката, гласувана от акционерите е придобиването на дружествените дялове на дружество „ОФИС С4“ ЕООД, което развива икономическа активност, в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство. „ОФИС С4“ ЕООД е създадено с цел да реализира инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, разположена в УПИ VIII-1599, кв. 3, местност „Хладилника – Витоша“.

Дружество „ОФИС С4“ ЕООД е с внесен капитал от 5 764 700 лв., разпределен в съответния брой дружествени дялове, като промяната в капитала му е вписана в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20250416144906 от 16.04.2025 г. В изпълнение на взетото от акционерите решение е заявено вписването на промяна в собствеността на „ОФИС С4“ ЕООД от „Браво Скай“ ЕООД, ЕИК 208036865, на „Браво Пропърти фонд“ АДСИЦ, като промяната в собствеността по партидата на дружеството е вписана на 25.04.2025 г.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Доколкото през отчетния период Групата не е публикувала прогнози за резултатите от текущата финансова година към настоящия отчет не се представя становище на СД относно възможностите за реализация на публикувани прогнози.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период

Акционери на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА:

Таблица 1

Акционери	Към 30.09.2025		Към 31.12.2024	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	118 672	0,32%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 013 333	16,38%	6 061 333	16,52%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

*Представената информация е към 30.09.2025 г.

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32,70% от правата на глас в ОСА на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 118 672 броя права на глас, представляващи 33,02% от капитала на публичното дружество.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Таблица 2

Акционери	Към 30.09.2025		Към 31.12.2024	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев*	118 672	0,32%	70 672	0,19%
Константин Проданов	252 000	0,69%	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0,00%	0	0,00%

***Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от правата на глас в ОСА на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 118 672 броя права на глас, представляващи 33.02% от капитала на публичното дружество.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, на характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

28.11.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

ЗА ПЕРИОДА 01.01.2025 – 30.09.2025 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 13, ал. 1, във връзка с чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния консолидиран доклад за дейността на Дружеството, междинния консолидиран финансов отчет за същия период, както и с допълнителната информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

През отчетния период няма лице, което да притежава контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби от ЗППЗК. В таблицата по-долу са представени всички акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от правата на глас в ОСА на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Акционери	Към 30.09.2025		Към 31.12.2024	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	118 672	0,32%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 013 333	16,38%	6 061 333	16,52%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

* Представената информация е към 30.09.2025 г.

** Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32,70% от правата на глас в ОСА на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 118 672 броя права на глас, представляващи 33,02% от капитала на публичното дружество.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за дружествата от Групата.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

На 18.02.2025 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982 е сключило Договор за банков инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД. Подробна информация относно договора е представена в т. III от Информация по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС и чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 на КФН относно „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.09.2025 г.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е усвоило 7 000 000 евро (13 690 810 лв.) от посочения кредит, като е платена главница в размер на 84 500 евро (165,267.64 лв.) и лихва в размер на 106,792.91 евро (208,868.78 лв.)

През отчетния период продължава да действа, респективно Дружеството изпълнява ангажиментите си по Договори сключени на 22.03.2024 г. за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е усвоило пълния размер на кредита. По описания кредит е платена главница в размер на 201 000 евро (393,121,83 лв.) и лихва в размер на 423,204.91 евро (827,716.86 лв.).

Подробна информация относно сключени сделки със свързани лица, страна по които е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през отчетния период е оповестена в т. 4 „Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период“ от Междинния доклад за дейността“.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

През отчетния период не е налице промяна в одиторите на Дружеството. Одиторското дружество „Станева СиПиЕй“ ЕООД с ЕИК 200957536 чрез регистриран одитор Таня Димитрова Станева, притежаващ диплома № 810 е проверило и заверило ГФО на Дружеството за 2024 г. На проведено на 05.09.2025 г. общо събрание на акционерите избра Таня Димитрова Станева д.е.с., регистриран одитор, притежаващ диплома № 810, чрез одиторското дружество „Станева СиПиЕй“ ЕООД с ЕИК 200957536 за проверка и заверка на ГФО и КГФО на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2025 г.

6. Образование или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или дъщерното му дружество „Офис С 4“ ЕООД , с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

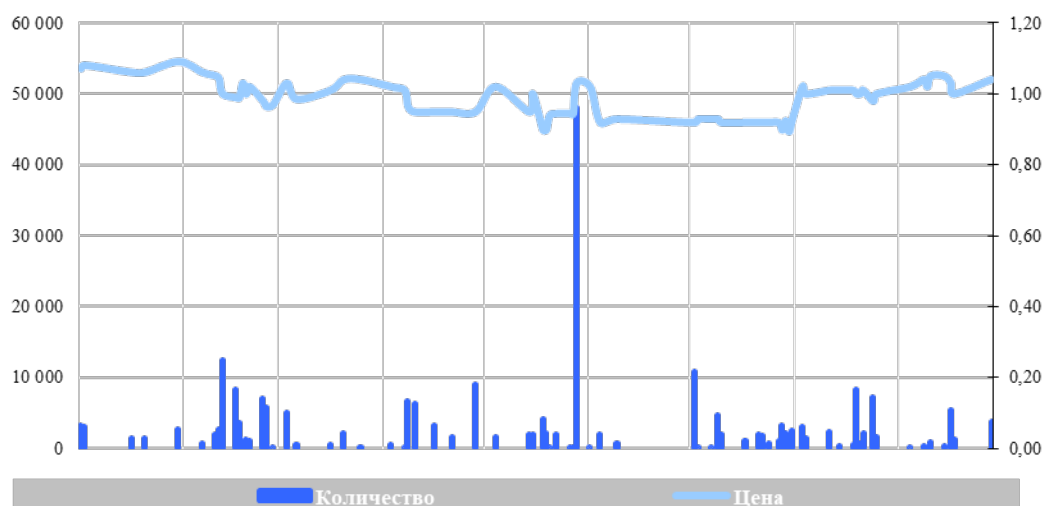
Подробна информация за покупка на дялово участие в търговско дружество, е представена в т. III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/ към тримесечния индивидуален финансов отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, представен на 30.10.2025 г.

Освен посоченото, през отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в други търговски дружества от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлаганите ценни книжа.

Не са налице такива обстоятелства.

9. Движение на цената на ценните книжа за периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.



2025	Цена на отваряне в началото на месеца (лв.)	Цена на затваряне в края на месеца (лв.)	Обем (лота)	Обем (лв.)
януари	1,070	1,090	12 100	13 007
февруари	1,060	0,970	46 492	46 592
март	1,030	1,040	8 473	8 710
април	1,020	0,950	27 634	26 708
май	1,020	1,030	62 483	62 522
юни	1,020	0,930	2 830	2 627
юли	0,910	0,895	31 286	28 469
август	0,925	1,000	30 627	30 342
септември	1,020	1,040	12 615	12 861

10. Изискване за представяне на отчет на специализираното дружество „ОФИС С4“ ЕООД, съгласно чл. 31, ал. 5 от ЗДСИЦС

На 30.10.2025 г. към тримесечния финансов отчет на индивидуална основа на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е представен самостоятелен отчет на дъщерното дружество „Офис С4“ ЕООД, който може да бъде достъпен на следния линк: https://www.investor.bg/media/files/bulletin/abd/bc3f885c919a77fdf0345b89cee33abd-C4_30092025.pdf

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор /

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 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**

През отчетния период Дружеството оповестява до КФН и БФБ съответно чрез <https://eis.fsc.bg/> и <http://www.extri.bg/bg/>, и до обществеността - чрез корпоративната страница на Дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <https://bpf.bg/>.

28.11.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. консолидираният финансов отчет към 30.09.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ
и
2. консолидираният междинен доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ към 30.09.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 28.11.2025 г.
гр. София

Декларатор:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Мая Рикова, в качеството си на управител и представляващ „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД – трето лице, по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. консолидираният финансов отчет към 30.09.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
и
2. консолидираният междинен доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 30.09.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 28.11.2025 г.
гр. София

Декларатор:

Мая Рикова

/Управител на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД /