

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов  
отчет

31 Март 2026

## СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....	3
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД .....	4
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	5
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	7
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	30
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	44
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН .....	47
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН .....	52
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 .....	55
ДЕКЛАРАЦИЯ.....	56
ДЕКЛАРАЦИЯ.....	57

## МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	31 март 2026	31 декември 2025
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	33,449	33,376
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	5,847	5,847
Нетекущи вземания от клиенти	6	245	266
Нетекущи вземания от дъщерно дружество	7	153	153
Деривативен финансов актив – лихвен суап	13	54	-
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>39,748</b>	<b>39,642</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	6	270	99
Парични средства и еквиваленти	8	2,320	2,512
<b>Текущи активи общо</b>		<b>2,590</b>	<b>2,611</b>
<b>Общо активи</b>		<b>42,338</b>	<b>42,253</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Акционерен капитал	10	18,717	18,764
Други резерви		2	2
Резерв от емисия на акции		(51)	(51)
Неразпределена печалба/загуба	9	3,356	2,916
<b>Общо капитал</b>		<b>22,024</b>	<b>21,631</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Получени депозити	16	434	434
Задължения по получени банкови кредити	11	19,005	19,156
Деривативен финансов пасив – лихвен суап	13	-	126
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>19,439</b>	<b>19,716</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по получени банкови кредити	12	708	713
Текуща част от задължения по лихвен суап	14	14	19
Задължения към доставчици	15	146	143
Други задължения	17	7	31
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>875</b>	<b>906</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>20,314</b>	<b>20,622</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>42,338</b>	<b>42,253</b>

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.04.2026г

Изпълнителен директор:  
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД  
Мая Рикова

## МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	31 март 2026	31 март 2025
Приходи от продажба на услуги	18	643	796
Други приходи	19	-	9
Разходи за материали		(1)	(1)
Разходи за външни услуги	20	(138)	(429)
Разходи за възнаграждения	21	(13)	(12)
Други разходи	22	(36)	(27)
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>		<b>455</b>	<b>336</b>
Финансови приходи/разходи нето	23		
Приходи/разходи от оценка на финансов дериватив (нето)	13	(227) 165	(212) -
<b>Печалба/ (загуба) от финансова дейност</b>		<b>(62)</b>	<b>(212)</b>
Разход за данък		-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>393</b>	<b>124</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>393</b>	<b>124</b>

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

---

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

---

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД  
Мая Рикова

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
(всички суми са в хиляди евро)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				Общо капитал
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	
<b>Салдо към 1 януари 2025</b>	<b>18,764</b>	<b>3,627</b>	<b>2</b>	<b>(51)</b>	<b>41,696</b>
Печалба за периода	-	227	-	-	<b>2,152</b>
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(938)	-	-	<b>(150)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025</b>	<b>18,764</b>	<b>2,916</b>	<b>2</b>	<b>(51)</b>	<b>21,631</b>
<b>Салдо към 1 януари 2026</b>	<b>18,764</b>	<b>2,916</b>	<b>2</b>	<b>(51)</b>	<b>21,631</b>
Печалба за периода	-	393	-	-	<b>393</b>
Други изменения	(47)	47	-	-	-
<b>Салдо към 31 март 2026</b>	<b>18,717</b>	<b>3,356</b>	<b>2</b>	<b>(51)</b>	<b>22,024</b>

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт

ЕООД

Мая Рикова

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	31 март 2026	31 март 2025
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		886	990
Плащания към доставчици		(387)	(623)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(9)	(8)
Платени/възстановени данъци		(191)	(96)
Други постъпления/плащания, нетно		-	104
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>299</b>	<b>367</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за подобрения на имоти		(88)	(52)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(88)</b>	<b>(52)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Постъпления от банкови кредити		-	7,000
Платена главница по банкови кредити		(152)	(67)
Платена лихва по банкови кредити		(202)	(156)
Постъпления/(плащания по лихве суап), нетно		(19)	-
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(30)	(60)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(403)</b>	<b>6,717</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>		<b>(192)</b>	<b>7,032</b>
Парични средства в началото на периода		2,512	1,783
<b>Парични средства в края на периода</b>	8	<b>2,320</b>	<b>8,815</b>

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Резюме на дейността

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ 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 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 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 е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и другите емитенти, воден от КФН.

Предмет на дейност: 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.

„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 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 31.12.2025 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.03.2026	31.12.2025
	(хил. евро)	(хил. евро)
Акционерен капитал (хил. евро)	18,717	18,764
Брой акции	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

Акционери	Към 31.03.2026г.	
	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	2 987 661	8,14%
Други юридически и физически лица	6 014 303	16,38%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

\*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 АДСИЦ 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 31.03.2026 г.:

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

Дружеството 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

Към 31.03.2026 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

## **2. Информация за съществената счетоводна политика**

По-долу е описана счетоводната политика на дружеството, приложена при изготвянето на неговия финансов отчет.

Този политиката е последователно прилагана през всички представени отчетни периоди, освен ако изрично не е упоменато друго.

### **2.1 База за изготвяне на междинния индивидуален финансов отчет**

Настоящият междинен индивидуален 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 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.

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 Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаващи геополитическа несигурност и търговски войни. През първото тримесечие на 2026 г. дружеството продължи да обслужва редовно лихвените и главнични плащания по ползаните дългосрочни банкови финансираня.

Към 31.03.2026 г., 85.20 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем по дългосрочни договори, сключени между дружеството и неговите общо 6 наематели – юридически лица.

Ръководството на дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащо предприятие при изготвянето на неговите финансови отчети.

**2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания**

**а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2026 г.**

Следните стандарти и изменения се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2026 г.:

- Годишни подобрения том 11, в сила от 1 януари 2026 г. Тези подобрения обхващат различни промени в МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7)

**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 2026 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения, доколкото същите имат отношение към неговата дейност, да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет 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 Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”).

Междинният финансов отчет е представен в хиляди евро, която е функционална валута и валута на представяне от 01.01.2026 г., съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, във връзка с който считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро.

### (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 предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството 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. 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.

Дружеството 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.

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

#### **2.5. 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.

#### **2.6. Акционерен капитал и резерви**

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 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 256 хил. евро 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 и под номиналната стойност на акциите при издаването им (Резерв от емисия на акции).

Поради статута на дружеството, 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.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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.

## 2.10. 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.

## 2.11. 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

## 2.12. 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.

## 2.13. 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 кредитор 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).

#### **2.14. Деривативни финансови инструменти – лихвени суапове**

Дружеството използва деривативни финансови инструменти, включително лихвени суапове, с цел управление на лихвения риск. Деривативните финансови инструменти не са определени като хеджиращи инструменти по смисъла на счетоводното хеджиране, съгласно МСФО 9.

Лихвените суапове се признават първоначално по справедлива стойност към датата на сключване на договора. След първоначалното признаване всички деривативни финансови инструменти се оценяват по справедлива стойност към всяка отчетна дата.

Промените в справедливата стойност на лихвените суапове се признават незабавно в отчета за печалбата или загубата като „Приход/Разход от преоценка на деривативни финансови инструменти“.

Когато справедливата стойност на суапа е положителна, той се представя като деривативен финансов актив, а когато е отрицателна – като деривативен финансов пасив в отчета за финансовото състояние.

#### **2.15. 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 брутно 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 брутно 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 2026 г., както и за 2025 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни доходи на персонала поради факта, че има само 1 сужител на трудов договор.

## 2.16. 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
<b>Стандартни продукти</b>	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.

---

---

<b>Управление на услуги</b>	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.
<b>Приходи от продажба на недвижими имоти</b>	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.

---

## 2.17. 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, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

## 2.18. Свързани лица

За целите на настоящия междинен индивидуален финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, които упражняват мажоритарен контрол, включително и дружествата, контролирани от тях, както и членовете на съвета на директорите, а също така и придобитото през м.04.2025 г. дъщерно дружество.

## 2.19. Дъщерни предприятия. Консолидация

Дъщерно предприятие е дружество, което се контролира от дружеството-майка. Инвеститорът контролира предприятието, в което е инвестирано, когато е изложен на или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано. Към 31 март 2026 година Дружеството притежава едно дъщерно дружество, регистрирано в страната. В настоящия междинен индивидуален финансов отчет, инвестициите в дъщерните предприятия са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

## 2.20. 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 котираните 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 обозримо 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.

#### Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството извършва анализ и оценка за наличие на индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема или преустановяване дейността на предприятието, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време, както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

#### 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 финансов отчет сумите са посочени в хил. евро, освен ако не е упоменато друго.

#### 4. Инвестиционни имоти

	<b>сграда</b>	<b>земя</b>	<b>общо</b>
<b>Справедлива стойност към 01.01.2025 г.</b>	<b>30,830</b>	<b>3,105</b>	<b>33,935</b>
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	(1,463)	663	(800)
Подобрения	241	-	241
<b>Справедлива стойност към 31.12.2025 г.</b>	<b>29,608</b>	<b>3,768</b>	<b>33,376</b>
<b>Справедлива стойност към 01.01.2026 г.</b>	<b>29,608</b>	<b>3,768</b>	<b>33,376</b>
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	-	-	-
Подобрения	73	-	73
<b>Справедлива стойност към 31.03.2026 г.</b>	<b>29,681</b>	<b>3,768</b>	<b>33,449</b>

През 2019 г. дружеството 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. 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 2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към 31.03.2026 г. ръководството на дружеството 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.

Към 31.03.2026 г. върху имота има учредени ипотечи в полза УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорени инвестиционни кредити, подробно оповестени в Приложение 25 по-долу.

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Във връзка с решение на акционерите, взето на тяхно общо събрание, проведено на 27.02.2025 г., на 17.04.2025 г. е подписан договор с „Браво Скай“ ЕООД за придобиване на 100 % от дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД, ЕИК 207715450. На 25.04.2025 г. промяната в собствеността на дъщерното дружество е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Придобивната цена на дружествените дяловете е 6,000 хил. евро., в това число 153 хил. евро , представляващо прехвърлено вземане на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от предишния собственик на капитала от новопридобитото дъщерно дружество.

След придобиването на дяловете, „Офис С4“ ЕООД 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.

Покупката е осъществена с получен през м.02.2025 г. нов банков кредит от УниКредит Булбанк АД в размер на 7,000 хил. евро или 13,691 хил. лева.

## 6. Вземания от клиенти и доставчици

	31 март 2026	31 декември 2025
<b><u>Текущи вземания от клиенти</u></b>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	71	53
<b>Фактурирани вземания от клиенти (балансирана стойност)</b>	<b>71</b>	<b>53</b>
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	48	44
<b>Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансирана стойност)</b>	<b>48</b>	<b>44</b>
Вземания по платени аванси	109	2
Предплатени такси	42	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

31 МАРТ 2026 Г.

<b>Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици</b>	<b>270</b>	<b>99</b>
<b><u>Нетекущи вземания от клиенти</u></b>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	245	266
<b>Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансирана стойност)</b>	<b>245</b>	<b>266</b>
<b>Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти</b>	<b>245</b>	<b>266</b>

Към 31.03.2026 г. Дружеството 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 получени банкови финансираня, подробно оповестени в Приложение 25 по-долу.

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 обзримо бъдеще.

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 31.03.2026 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	71	293	-	-

22

# „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

31 МАРТ 2026 Г.

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			-	-
	<b>71</b>	<b>293</b>	-	-

## 7. Нетекущи вземания от дъщерно дружество

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Нетекущи вземания от дъщерно дружество	153	153
	<b>153</b>	<b>153</b>

## 8. Пари и парични еквиваленти

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Парични средства в банки и налични пари	1,620	1,812
Блокирани парични средства	700	700
	<b>2,320</b>	<b>2,512</b>

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

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	1,619	1,811
Блокирани парични средства	700	700
	<b>2,320</b>	<b>2,512</b>

Относно блокираните парични средства виж Приложение 25.

## 9. Неразпределена печалба/загуба

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Баланс в началото на периода	<b>2,916</b>	<b>3,327</b>
Печалба за текущия период	393	227
Разпределен авансов дивидент за 2025 г.	-	(563)
Разпределен дивидент от неразпределена печалба за минали години	-	(375)
Ефект от превалутиране на капитала	47	-
<b>Баланс в края на периода</b>	<b>3,356</b>	<b>2,916</b>

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.

## „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

31 МАРТ 2026 Г.

На извънредно ОСА, проведено на 05.09.2025 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2025 г. в размер на 938 хил. евро или брутен размер на 1 акция от 0.0256 евро, като 563 хил. евро са от преобразуваната по реда на чл. 29 от ЗАДСИЦДС реализирана печалба през първо полугодие на 2025 г. и 375 хил. евро са от неразпределената печалба на Дружеството от предходни години.

Към 31.03.2026 г. дружеството е обезпечило изплащането на гласуваните дивиденди, като средствата за тях са прехвърлени по специална банкова сметка и към сметка на ЦД.

### 10. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. евро)
Към 31 март 2026	36,700	0.51евро	18,717

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството към 31 март 2026 г. е в размер на 18,717 хил. евро и е разпределен в 36,700,00 обикновени поименни акции с номинална стойност 0.51 евро всяка. Регистрираният капитал на Дружеството е представен по номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството и към 01.01.2026 г. е преизчислен в евро, което е неговата нова функционална валута и валута на представяне. В резултат на превалутирането Дружеството отчита като ефект 47 хил. евро в увеличение на неразпределената печалба, съгласно разпоредбите на ЗВЕРБ.

Акционери	Към 31.03.2026г.	
	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	2 987 661	8,14%
Други юридически и физически лица	6 014 303	16,38%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

\*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.

### 11. Нетекучи задължения по банкови кредити

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

Срокът на банковия кредит е 4 години (48 месеца) от датата на подписване на договора за кредит с плащане на лихва на всяко последно число от всеки трети месец и тримесечно

24

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.

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Нетекущи задължения по банков кредити	19,005	19,156
	<b>19,005</b>	<b>19,156</b>

#### 12. Текущи задължения по банков кредити

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>
Текущо задължение по главници	606	606
Текущо задължение по лихви	102	107
Текущи задължения по банков кредити	<b>708</b>	<b>713</b>

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

#### 13. Деривативен финансов инструмент – лихвен суап

Към 31 март 2026 г. Дружеството има сключени 2 лихвени суапа, които не са определени като хеджиращи инструменти. Те са сключени с цел ограничаване на експозицията на Дружеството към промени в пазарните лихвени проценти, без да се прилага счетоводно хеджиране.

Към 31 март 2026 г. справедливата стойност на лихвените суапи е в положителен размер от 54 хил. евро, поради което същите са представени като деривативен финансов актив.

Промяната в справедливата стойност за периода е призната изцяло в отчета за всеобхватния доход като приход от преоценка на деривативни финансови инструменти.

Справедливата стойност на всеки от лихвените суапи е определена чрез използване на дисконтирани парични потоци, базирани на наблюдаеми пазарни данни, включително:

- Форуърни лихвени криви;
- Дисконтови криви;

Оценката на справедливата стойност попада в ниво 2 от йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13.

Дружеството не прилага счетоводно хеджиране за лихвения суап и не е определяло деривативния инструмент като хеджиращ съгласно изискванията на МСФО 9.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

31 МАРТ 2026 Г.

	31 март 2026	31 декември 2025
Деривативен финансов актив – лихвен суап	54	-
Деривативен финансов пасив – лихвен суап	-	126
	<b>54</b>	<b>126</b>

**14. Текущи задължения по лихвен суап**

	31 март 2026	31 декември 2025
Текущо задължение по лихвен суап	14	19
	<b>14</b>	<b>19</b>

**15. Задължения към доставчици**

	31 март 2026	31 декември 2025
Задължения към доставчици	146	143
<b>Задължения към доставчици</b>	<b>146</b>	<b>143</b>

**16. Задължения по получени депозити**

	31 март 2026	31 декември 2025
Получени депозити по сключени договори за наем	434	434
	<b>434</b>	<b>434</b>

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.

**17. Други задължения**

	31 март 2026	31 декември 2025
Задължения към персонала	4	-
Задължения за ДДС	2	30
Задължения по ЗДДФЛ и данък дивидент по ЗКПО	1	1
<b>Всичко други задължения</b>	<b>7</b>	<b>31</b>

**18. Приходи от продажба на услуги**

	31 март 2026	31 март 2025
Приходи от наеми на офисни площи	534	689
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	109	107

26

# „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

31 МАРТ 2026 Г.

643

796

Към 31.03.2026 г. дружеството отчита 85.2%-та заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя. През съпоставимия отчетен период заетостта на сградата е 100 %, съответно наемателите - 6

## 19. Други приходи

	31 март 2026	31 март 2025
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	-	7
Ремонт	-	2
	-	9

## 20. Разходи за външни услуги

	31 март 2026	31 март 2025
Поддръжка на имоти	(60)	(65)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(60)	(325)
Консултантски и одиторски услуги	(14)	(25)
Застраховки	(3)	(3)
Държавни и регулаторни такси	(1)	(11)
	<b>(138)</b>	<b>(429)</b>

## 21. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 март 2026	31 март 2025
Заплати и социални осигуровки	(13)	(12)
	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

В разходите за заплати и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 12 хил. евро за съответния отчетен период.

## 22. Други разходи

	31 март 2026	31 март 2025
Данъци по ЗМДТ	(36)	(27)
	<b>(36)</b>	<b>(27)</b>

## 23. Финансови разходи

	31 март 2026	31 март 2025
Лихви по банкови кредити	(197)	(152)
Други финансови разходи, нетно	(30)	(60)
	<b>(227)</b>	<b>(212)</b>

27

#### 24. Сделки и салда със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

Свързани лица с дружеството са неговите акционери, свързаните със тях дружества, както и неговия управленски персонал – членовете на СД

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

Сделки между свързани лица:

	31 март 2026	31 март 2025
<b>Възнаграждения на ключов персонал</b>		
Възнаграждение на членовете на СД	12	12
	<b>12</b>	<b>12</b>

Възнаграждението на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Дружеството има задължения към СД към 31.03.2026 г. в размер на 3 хил. евро.

<b>Сделки с Ем Би Ел ЕООД:</b>	31 март 2026	31 март 2025
Комисионно възнаграждение	-	68
Такса управление	22	22
Префактурирана поддръжка на имот	47	39
Консултантски услуги	38	235
Ремонт и подобрения	73	44
Предплатена годишна такса	108	98
	<b>288</b>	<b>506</b>

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

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

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.03.2026 г. в размер на 99 хил. евро.

В края на м.03.2026 г. дружеството има вземане от дъщерното предприятие в размер на 153 хил. евро.

#### 25. Условни задължения и вземания

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 който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е първа по ред договорна ипотека върху притежавана 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 300 хил. евро, 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 притежавана 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 400 хил. евро, представляващи гаранционен депозит.

## **26. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия изток върху дейността на дружеството**

Конфликтите в Близкия изток, както и между Русия и Украйна, към датата на съставяне на настоящия междинен индивидуален 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.

Дружеството няма взаимоотношения и разчети с контрагенти от воюващите страни, и доколкото е страна по дългосрочни наемни отношения, то очакванията на неговото ръководство на този етап са, че продължаващата геополитическа несигурност няма да повлияе съществено върху неговото финансово състояние и резултати и занапред.

## **27. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на неговото одобрение**

След датата, към която е изготвен междинния финансов отчет не са настъпили събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството за периода, завършващ на 31 март 2026 г.

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**КЪМ 31.03.2026 Г.**  
**СЪГЛАСНО 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 информационната платформа – Investor.bg, както и корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>, следната информация:

**На 30.01.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен тримесечен отчет за дейността на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2025 г.

**На 26.02.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен тримесечен консолидиран отчет за дейността на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2025 г.

**На 27.03.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен годишен финансов отчет за 2025 г., заверен от регистриран одитор във формат ESEF.

**2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 31.03.2026 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 823 хил. евро, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 430 хил. евро.

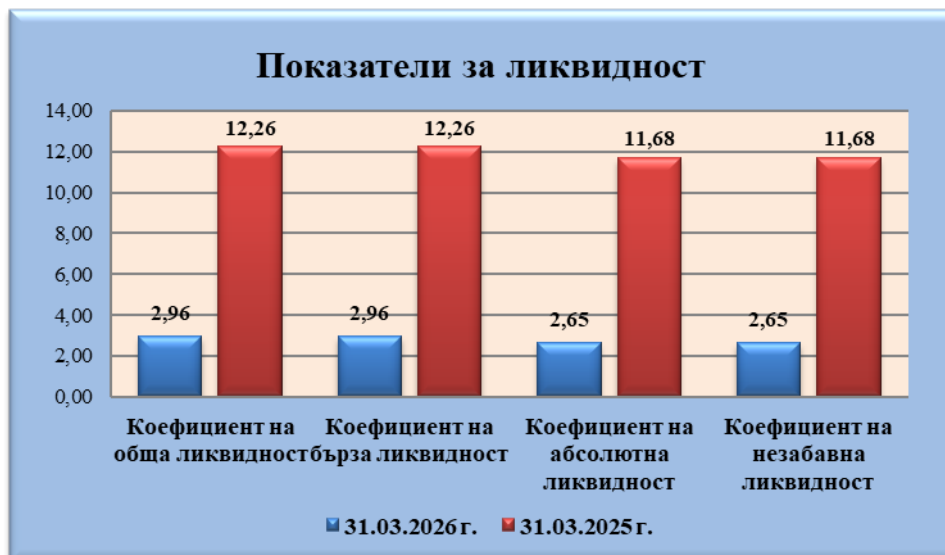
Към 31.03.2026 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 393 хил. евро.

Към 31.03.2026 г. общата сума на активите на дружеството е 42 338 хил. евро. Стойността на собствения капитал е 22 024 хил. евро.

## 2.1. Показатели за ликвидност

Таблица No 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,96	12,26
Коефициент на бърза ликвидност	2,96	12,26
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,65	11,68
Коефициент на незабавна ликвидност	2,65	11,68



## 2.2. Показатели за рентабилност

Таблица No 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,021	0,007
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,018	0,006
Рентабилност на Активите (ROA)	0,009	0,003



### 2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица No 3

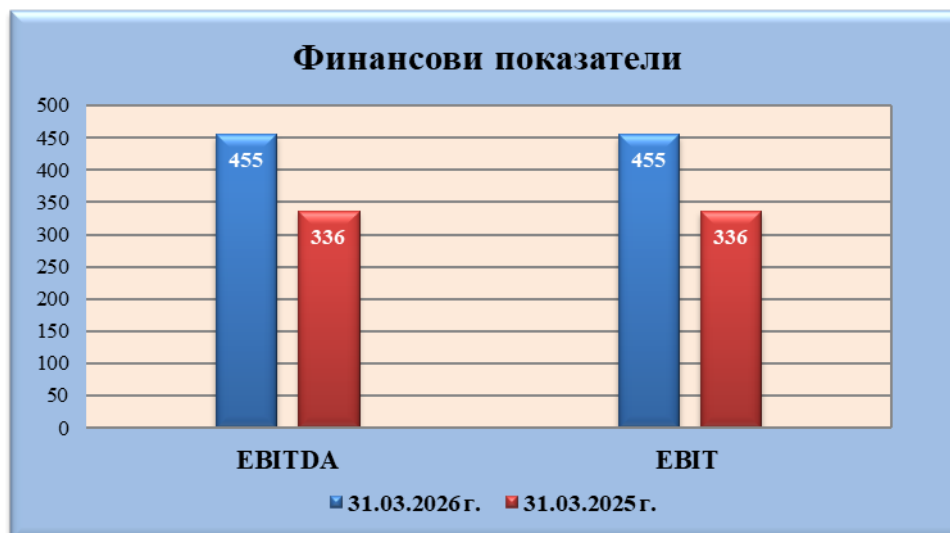
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,92	0,93
Дълг / Активи	0,48	0,48
Коефициент на финансова автономност	1,08	1,07



### 2.4. Финансови показатели

Таблица No 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
ЕБИТДА	455	336
ЕБИТ	455	336

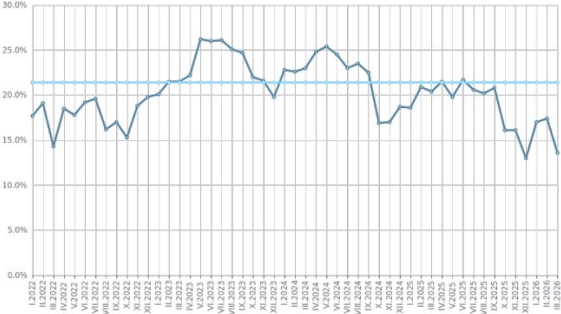


### 3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през следващия финансов период

#### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица No 5

Вид риск	Описание
<p><b>ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК</b></p>	<p>Политическият риск е вероятност 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.</p> <p>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 постигане на ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. В България продължава да е налице бавен напредък с реформите в съдебната система и мерките за борба с корупцията, съчетани с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от международните пазари.</p>
<p><b>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК</b></p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.03.2026 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> през март 2026 г. общият показател на бизнес климата намалява с 3.8 пункта в сравнение с февруари (от 17.4% на 13.6%) в резултат на неблагоприятния бизнес климат в промишлеността, търговията на дребно и в сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;"><i>Бизнес климат - общо</i></p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>През март 2026 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ се понижава с 1.3 пункта (от 16.3% на 15.0%), което се дължи на неблагоприятните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Спрямо предходния месец обаче анкетата регистрира известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила, като през последния месец се наблюдава засилване на негативното въздействие на първия фактор. Прогнозите на мениджърите относно продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение.</p> <p>През март 2026 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва равнището си от преходния месец (от 14.4% на 14.1%). По мнение на строителните предприемачи настоящата строителна активност се оценява като благоприятна, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца се подобряват. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, е несигурната икономическа среда, следвана от недостига на работна сила и цените на материалите. По-голяма част от</p>

	<p>строителните предприемачи предвиждат продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През март 2026 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> спада с 9.6 пункта (от 11.6% на 2.0%) в резултат на резервираните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Относно търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато очакванията за следващите три месеца са по-оптимистични. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да бъдат основните проблеми за развитието на бизнеса, посочени съответно от 54.5 и 38.2% от предприятията. По отношение на продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са те да се увеличат през следващите три месеца.</p> <p>Войната в Близкия изток внася смущения на пазарите на суровини и влошава реалните доходи и доверието според Европейската централна банка (ЕЦБ). Това доведе до низходяща ревизия на потреблението и инвестициите в базовите експертни прогнози, особено за 2026 г. Според базовите прогнози се предвижда годишен растеж на реалния БВП от 0,9% през 2026 г., 1,3% през 2027 г. и 1,4% през 2028 г. В сравнение с прогнозите от декември 2025 г. растежът на БВП е ревизиран надолу с 0,3 процентни пункта за 2026 г. и с 0,1 процентни пункта за 2027 г. поради ескалиращата война в Близкия изток, докато за 2028 г. той остава непроменен. Въздействието би било още по-осезаемо при алтернативните сценарии с по-силно и продължително енергийно сътресение.</p>
<p><b>ЛИХВЕН РИСК</b></p>	<p>Лихвеният риск произтича от възможността за неблагоприятни промени в пазарните лихвени проценти, които могат да окажат влияние върху разходите за финансиране, доходността на финансовите активи и общото финансово състояние на икономическите субекти. След присъединяването на България към еврозоната, основните лихвени условия в страната се формират в рамките на общата парична политика на Европейската централна банка.</p> <p>В тази връзка, лихвената среда в България е пряко зависима от решенията на ЕЦБ, които отразяват икономическите процеси в еврозоната като цяло. Промени в основните лихвени проценти могат да доведат до колебания в цената на кредитния ресурс, както и в стойността на активи и пасиви с плаващ лихвен процент.. Като цяло, лихвеният риск остава съществен фактор за финансовата стабилност и икономическата активност, като неговото влияние е обусловено от динамиката на инфлацията, икономическия растеж и паричната политика на Европейската централна банка.</p> <p>През първото тримесечие на 2026 г. лихвеният риск за дружествата остава пряко зависим от паричната политика на Европейската централна банка. Всички финансови операции и разплащания се извършват в евро, което означава, че движението на основните лихвени проценти на ЕЦБ определя разходите за финансиране и доходността по паричните средства. Дружествата с плаващи лихви са изложени на риск от промени в разходите за лихви в зависимост от пазарните индекси (напр. EURIBOR). Промените в лихвените нива могат да се отразят както на финансовите разходи, така и на оценката на финансови инструменти.</p> <p>На своето заседание на 19 март 2026 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Войната в Близкия изток внесе много повече несигурност в перспективите и породила възходящи рискове за инфлацията и низходящи – за икономическия растеж. Управителният съвет е в добра позиция да се справи с тази несигурност. Инфлацията е близо до целевото равнище от 2%, дългосрочните очаквания за нея са стабилни, а икономиката показва устойчивост през последните тримесечия. Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ за еврозоната от март 2026 г. по изключение включват информация до 11 март – по-късна крайна дата от обичайното. Според базовия сценарий общата инфлация ще бъде средно 2,6% през 2026 г., 2,0% през 2027 г. и 2,1% през 2028 г. В съпоставка с макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата за еврозоната от декември 2025 г., инфлацията е ревизирана нагоре, особено за 2026 г. Причината е, че цените на енергията ще бъдат по-високи заради войната в Близкия изток.</p>



**ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

Инфлационният риск произтича от възможността за нарастване на общото ценово равнище, което може да окаже неблагоприятно влияние върху покупателната способност, разходите за дейността и реалната стойност на финансовите резултати. Този риск има систематичен характер и е обусловен от макроикономически фактори, които са извън контрола на отделните икономически субекти.

В условията на членство в еврозоната, инфлационните процеси в България се влияят както от вътрешни икономически фактори, така и от общите тенденции в еврозоната, включително динамиката на цените на енергийните ресурси, суровините и храните, както и от провежданата парична политика на Европейската централна банка.

Краткосрочно е възможно да се проявят инфлационни ефекти, свързани с адаптацията към единната валута, включително ценови корекции и закръгляване при преминаването към евро. Подобни ефекти обикновено са временни и с ограничено въздействие върху дългосрочната ценова стабилност.

В дългосрочен план инфлационният риск остава зависим от макроикономическата конюнктура, равнището на икономическа активност и външните ценови шокове. Като цяло, той представлява съществен фактор за икономическата среда и може да повлияе върху финансовите резултати и реалната стойност на доходите и разходите.

*Индекс на потребителските цени:* По данни на НСИ през януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо периода февруари 2024 - януари 2025 г. е 4.6%.

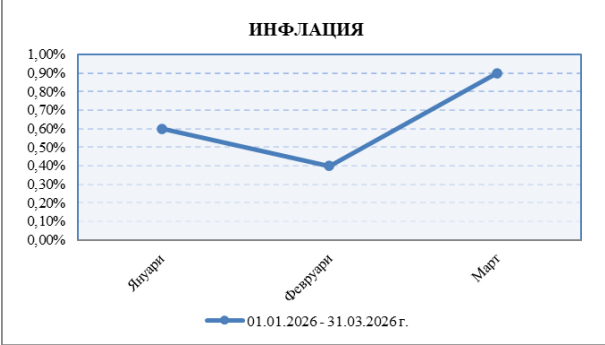
*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През януари 2026 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо периода февруари 2024 - януари 2025 г. е 3.4%.

*Индекс на потребителските цени:* През февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 3.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2025 - февруари 2026 г. спрямо периода март 2024 - февруари 2025 г. е 4.5%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода март 2025 - февруари 2026 г. спрямо периода март 2024 - февруари 2025 г. е 3.3%.

*Индекс на потребителските цени:* март 2026 г. месечната инфлация е 0.9%, а годишната инфлация за март 2026 г. спрямо март 2025 г. е 4.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2025 - март 2026 г. спрямо периода април 2024 - март 2025 г. е 4.5%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През март 2026 г. месечната инфлация е 1.0%, а годишната инфлация за март 2026 г. спрямо март 2025 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (март 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2025 - март 2026 г. спрямо периода април 2024 - март 2025 г. е 3.2%.

	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p><b>ВАЛУТЕН РИСК</b></p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове.</p> <p>След приемането на еврото като официална валута в Република България валутният риск, произтичащ от колебанията на еврото е съществено ограничен. Отпадането на обменния курс между лев и евро води до по-висока степен на предвидимост на икономическата среда и намаляване на трансакционните разходи в рамките на еврозоната.</p> <p>Въпреки това, валутен риск на системно ниво продължава да съществува по отношение на движенията на еврото спрямо други международни валути, което може да окаже влияние върху цените на суровини, енергийни ресурси и международната търговия. Този риск е външен за отделните икономически субекти и е обусловен от глобални пазарни и макроикономически фактори. Като цяло, след присъединяването към еврозоната, валутният риск за икономическите субекти в страната е намален, но не напълно елиминиран, като остава зависим от динамиката на международните валутни пазари.</p> <p>По данни на Министерството на финансите от 28.03.2026 г. Международната кредитна агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута на ниво „BBB+“ със стабилна перспектива. Рейтингът отразява стабилната външна и фискална позиция на страната, както и надеждната политическа рамка, подкрепена от членството в Европейския съюз и еврозоната. В същото време от агенцията отбелязват, че честите избори и нестабилните коалиционни управления през последните години забавят напредъка по структурните реформи. Според Fitch Ratings доходът на човек от населението ще остане по-нисък спрямо държави със сходен рейтинг, ако се запазят настоящите темпове на икономически растеж. Стабилната перспектива отразява очакванията, че подновената вътрешнополитическа несигурност и външните геополитически рискове няма да доведат до значителни макроикономически, фискални или външни дисбаланси. Външните финанси остават ключова силна страна на страната въпреки увеличението на дефицита по текущата сметка. Като рискове за евентуално понижение на рейтинга се посочват натрупване на макроикономически дисбаланси, забавяне на икономическия растеж и възможно увеличение на държавния дълг спрямо брутният вътрешен продукт. Възможно повишение на рейтинга би могло да бъде постигнато при устойчиво подобрене на политическата стабилност и институционалния капацитет, както и при по-висок икономически растеж и намаляване на дисбалансите, включително чрез ефективно усвояване на европейски средства.</p>
<p><b>ДАНЪЧЕН РИСК</b></p>	<p>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 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.</p>
<p><b>ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ</b></p>	<p>От началото на 2026 г. оперативната среда на глобално ниво се определя като непредсказуема. Влиянието на разрушителните сили на трансформацията, включително технологичните иновации, демографските промени, както и изменението на климата стават все по – отчетливо изразено. Прогнозите на водещи икономисти сочат, че през 2026 г. държавният интервенционизъм, разбран като активна намеса на държавата в икономическите и социалните процеси в държавата ще процъфтява, като различията ще се формират от вътрешния фискален натиск, политическа динамика и институционален капацитет. Правителствата все по-често ще се намесват на пазарите чрез субсидии, дялове в собствеността. Това, което започна като извънредни мерки по време на пандемията и енергийните кризи, се превърна в структурна политика. Някои държави ще продължат да използват тази политика, за да оформят своите икономики, но следва да се отчита, че</p>

	<p>различни процеси, като демографски натиск и фискален стрес може да окаже влияние върху първоначалните прогнози, което да наложи компромиси между приоритетите. Очакванията са през 2026 г. световната търговия да е под сериозен натиск. Тарифите, контролът и различни ограничения върху износа на различни ресурси, които са от жизненоважно значение за функционирането на световната икономика ще продължат да променят глобалните вериги за доставки. Очаква се САЩ да поддържат исторически високи тарифи и може дори да въведат нови, за критични минерали и стратегически компоненти, докато Китай и ЕС ще затегнат контрола върху износа на чувствителни технологии. Тези мерки сигнализират за преминаване от глобализация, обусловена от разходите, към регионализация и геополитически мотивирано „приятелско преместване“, което за бизнеса означава адаптиране към свят, в който политиката, а не цената е фактор за конкурентоспособността. През 2026 г. използването на изкуствен интелект ще допринесе за ускоряване силата и въздействието в киберконфликтите, тъй като той ще продължи да бъде основната технология на геополитическа конкуренция. Очаква се правителствата все повече да третират активите на изкуствения интелект, като например базови модели, данни за обучение и компютърна инфраструктура, като приоритет за националната сигурност и все по-важна част от критичната инфраструктура.</p> <p>Недостигът на жизненоважни природни ресурси ще предопределя действията на държавите през 2026 г. Конкуренцията за ресурси (от литий до кобалт, петрол или прясна вода) ще се засилва, което като резултат ще засилва геополитическото напрежение и конфликти и ще доведе до компромиси при разпределението на ресурси между различните индустрии. Очакванията са през 2026 г. надпреварата за критични минерали да бъде особено ожесточена, тъй като те са в основата на различни технологии – от електрически превозни средства до инфраструктура с изкуствен интелект. Допълнителна пречка за функционирането на световната икономика представлява дългът и капиталовите потоци. Глобалният дълг възлиза на 235% от БВП, а правителствата продължават да емитират рекордни нива на държавни облигации за финансиране на политиките в областта на отбраната и промишлеността. Следването на тази фискална траектория рискува да измести частните инвестиции, както и да поддържа високи разходи по заеми, което представлява сериозно предизвикателство за бизнеса, търсещ капитал за растеж.</p> <p>Геополитическата конкуренция ще се концентрира в четири региона: Северна Америка, Европа, Азиатско-тихоокеанския регион и Близкия изток.</p> <p>Северна Америка е изправена пред политическа нестабилност, като въведените американски мита и дерегулацията променят търговията и инвестициите. Преговарянето на търговското споразумение между САЩ, Мексико и Канада (USMCA) ще се отрази на веригите за доставки.</p> <p>Азиатско-тихоокеанският регион остава епицентърът на стратегиите за икономическа сигурност, тъй като правителствата настояват за регионализация и технологичен суверенитет на фона на съперничеството между САЩ и Китай.</p> <p>Европа е на кръстопът, балансирайки ангажиментите за сигурност в Украйна с предизвикателствата за конкурентоспособност. Очакванията са през 2026 г. да бъдат предприети нови инициативи/политики в ЕС за засилване на индустриалната самостоятелност, в контекста на политическата несигурност от изборите във Франция, Испания и Унгария.</p> <p>Близкият изток се пренастройва, като държавите от Персийския залив използват енергийното си богатство, за да привлекат инвестиции в изкуствен интелект и инфраструктура, дори когато регионалните конфликти продължават.</p>
--	--

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който то оперира.

### ***Рискови фактори, специфични за дружеството***

Тези рискови фактори произтичат от дейността на Дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки:

#### ***Оперативен риск***

Управлението на оперативния риск в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ 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 трето 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 Дружеството, 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 служителите, респективно до по-слабо търсене на офис площи. За Дружеството това 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.

#### *Рискове, свързани с поддръжката на притежавания от Дружеството имот*

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежавания имот, Дружеството чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имота. 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 Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. 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 Дружеството ползва банков заем, използван за погасяване на задълженията по облигационната емисия, същото остава изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност Дружеството -кредитополучател да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор 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 изпълнение 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 Дружеството да варира 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*

Предвид профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем, както предвид обстоятелството, че формирането на дружествените приходи и разходи са изцяло в евро, в условията на членство на Р. България в Евророната, Дружеството не е пряко изложено на съществен валутен риск.

#### *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.

#### *Риск от загуба на ключови служители*

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за фонда. 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 породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

#### *Риск, свързан с третите лица, обслужващи дейността на дружеството*

Дружеството е задължено по закон да възложи извършването на строежи и подобрения на трети лица, притежаващи необходимата квалификация и опит в извършването на такива дейности след изрично одобрение от страна на КФН. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица, обслужващи дейността на ДСИЦ ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите му резултати. При подбора на трети лица СД се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

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

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Дружеството. 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 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 Дружеството, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

#### *Риск, свързан с контрагентите – наематели*

Основната част от приходите на Дружеството 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 неизпълнението 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 да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда 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 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 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*

Този риск се управлява, посредством задължението на дружеството да застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото 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. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството от клиенти и това колко успешно ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството 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 своевременно замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

*Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните*

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството на дружеството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдават изискванията на чл. 116б, ал. 1, т. 2, б. “б” от ЗППЦК, като избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно да го разкрият писмено пред СД, като не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

Като публично дружество, Дружеството следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на акционерите на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

#### **СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА**

##### *Риск от силна конкуренция*

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, както и наематели за придобитите сгради, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подsigурява възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

##### *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, свързан с повишаване на застрахователните премии*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

### *Риск, свързан със забава при придобиване на имоти*

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

### *Риск от загуби, непокрити от застраховки*

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

### *Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ 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 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.

#### **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 31.03.2026 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица No 6

(хил. евро)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	31.03.2026	31.03.2025
Комисионно възнаграждение	-	68
Такса управление	22	22
Префактурирана поддръжка на имот	47	39
Консултантски услуги	38	235
Ремонт и подобрения	73	44
Предплатена годишна такса	108	98
<b>Всичко:</b>	<b>288</b>	<b>506</b>

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

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

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.03.2026 г. в размер на 99 хил. евро.

В края на м.03.2026 г. дружеството има вземане от дъщерното предприятие в размер на 153 хил. евро.

29.04.2026 г.

гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

**АСЕН ЛИСЕВ**  
/Изпълнителен директор/

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**  
**КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. СОФИЯ**  
**към 31.03.2026 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 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.

През отчетния период не е настъпила промяна в счетоводната политика на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСФО), приети от ЕС, като прилага всички изменения и допълнения, както и нови счетоводни стандарти, приложими от 01.01.2026 г. В допълнение, съгласно изискването на Закон за въвеждане на еврото в Р.България, функционалната валута и валутата на представяне на всички позиции по счетоводните отчети, изготвяни и представяни от Дружеството са в евро.

**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. През съответното тримесечие няма настъпили промени в групата.

**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;

Дружеството 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 31.03.2026 г. дружеството отчита 85.2% заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 (шест) наемателя.

По отношение на извършени инвестиции, към датата на съставяне на настоящия отчет за първото тримесечие на 2026 г. са налице следните факти и обстоятелства:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ притежава инвестиция в специализирано дружество съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, която инвестиция към 31.03.2026 г. е в съответствие с изискването на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството притежава 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, което развива икономическа активност, в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство.

Към 31.03.2026 г. дружество „ОФИС С4“ ЕООД е с внесен капитал от 2 947 444,31 €, като промяната в капитала му е вписана в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20260219000511 от 19.02.2026 г.

**4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат 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 Дружеството не е публикувало 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 31.03.2026		Към 31.12.2025	
	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%	118 672	0,32%
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	2 987 661	8,14%	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 014 303	16,38%	6 013 333	16,38%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

\*Представената информация е към 31.03.2026 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 31.03.2026		Към 31.12.2025	
	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 дружеството заеми, като с изключение на оповестените в т. III от „ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН“, където са описани предоставените обезпечения от страна на Дружеството, вкл. предоставени гаранции, през отчетния период не са налице новонастъпили факти и обстоятелства, които следва да бъдат включени в настоящия отчет.

29.04.2026 г.  
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ.  
20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**ОТНОСНО  
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
КЪМ 31.03.2026 Г.**

**I. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС/**

През отчетния период 01.01.2026 г. – 31.03.2026 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 85.2%.

**II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС/**

През отчетния период не са сключвани сделки за покупка или продажба на нови активи на стойност, която да надвишав 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

**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/**

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.03.2026 г. възлизат на 42 338 хил. евро, като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.03.2026 г. са в размер на 823 хил. евро

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, респективно не притежава банкови депозити.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел.

По отношение на инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, към 31.03.2026 г. са налице следните факти и обстоятелства:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ притежава инвестиция в специализирано дружество съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, която инвестиция към 31.03.2026 г. е в съответствие с изискването на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството притежава 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, което развива икономическа активност, в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство.

Към 31.03.2026 г. дружество „ОФИС С4“ ЕООД е с внесен капитал от 2 947 444,31 €, като промяната в капитала му е вписана в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20260219000511 от 19.02.2026 г. в съответствие с изискването и реда за превалутиране на капитала по ЗВЕРБ.

Към 31.03.2026 г. е спазено изискването на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС, като инвестицията в дружествените дялове на специализирано дружество е в рамките на предвиденото законово ограничение.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не притежава инвестиции от капитала на третите лица (обслужващите дружества „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД и „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД), с които са сключени договори, за извършване на дейностите по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

На събрание, проведено на 27.02.2025 г., акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са взели решение за предоставяне на обезпечение от АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дружество „ОФИС С4“ ЕООД, което след придобиване от ДСИЦ притежава статут на дъщерно, специализирано дружество, по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Към датата на съставяне на настоящия документ, не е налице предоставяне на обезпечения от страна на ДСИЦ във връзка с банкови заеми на специализираното дружество.

На 22.03.2024 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключило Договор за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);
- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;
- Лихва: 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%;
- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;
- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Револвиращ лимити): 2%;
- Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.
- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;
- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
- 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;
- 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/ банков гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
- 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 1 369 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

На 18.02.2025 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982 е сключило Договор за банков инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 7 000 000 евро (седем милиона евро);
- Краен срок за погасяване на кредита: 18.02.2031 г.;
- Лихва: 2% (два процента); Приложимият към датата на договора лихвен индекс е 3-месечния EURIBOR. Към датата на сключване на договора, приложимият размер на годишния лихвен процент (ГЛП) е 3.822% (три цяло осемстотин двадесет и два процента);
- Обезпечения по кредита: Втора по ред договорна ипотека след първа по ред в полза на Банката върху Проекта (офис сграда „Офис А”), а именно:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АГКК: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот СГРАДА с идентификатор 68134.4081.537.1 по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с функционално предназначение: Сграда със смесено предназначение, брой етажи 7, брой самостоятелни обекти 9, застроена площ по скица от 2065 кв.м., с адрес на сградата: град София, район „Младост“, с административен адрес: ул. „Иван Абаджиев“ № 2, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници - от четири страни - поземления имот; и която страда, съгласно Разрешение за строеж № 48/24.03.2017 г. на Главния

архитект на СО, НАГ, влязло в сила на 20.04.2017 г. и Заповед № РА-51-271 от 13.12.2018г., издадени от Главния архитект на Столична община, одобрени инвестиционни проекти на 17.03.2017 г. от НАГ, одобрени инвестиционни проекти на 22.05.2017 г. и одобрени инвестиционни проекти на 13.12.2018 г. и Разрешение за ползване № СТ-05-413/26.03.2019 г. на ДНСК, представлява девететажна Офис сграда с подземен паркинг и кафе – сладкарница, от които седем надземни нива - едно партерно и шест офисни нива, свързани с централно ядро - вертикални комуникации, обслужващи помещения и санитарни възли, както и два подземни етажа, предвидени за технически помещения и паркоместа, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

Втори по ред особен залог върху следните вземания:

(i) Върху всички настоящи и бъдещи вземания на Кредитополучателя срещу трети лица, произтичащи от сключени договори за наем за обекти от Проекта, както и от такива, които предстои да бъдат сключени.

(ii) Кредитополучателят, в качеството и на Залогодател, се задължава да насочва всички постъпления от заложените вземания по следните банкови сметки на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, открити в „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД – за дължимите суми за наемна цена по сключените договори за наем за дължимите суми за такса управление и поддръжка на Проекта по сключените договори за наем, както и за наличностите по откритите в ОББ сметки, както и да уведоми наемателите и ОББ за учредения залог по смисъла на чл.17 от ЗОЗ.

(iii) всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Кредитополучателя срещу трети лица, произтичащи от гаранционни депозити/банкови гаранции/други гаранционни инструменти, издадени/предоставени в полза на Кредитополучателя във връзка със сключени договори за наем на обекти от Проекта, както и от такива, които предстои да бъдат сключени.

- Период на плащания по главници и лихви: Първата погасителна вноска за главница е дължима в края на първото пълно тримесечие след усвояването на кредита;

Последната изравнителна вноска е дължима в края на първия месец след последната тримесечна погасителна вноска от края на четвъртата година от погасителния план;

През отчетния период, във връзка със сключените договори за банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД, Дружеството е страна по рамков договор за финансови сделки, сключен на 22.03.2024 г., с оглед ограничаване на експозицията към промени в пазарните лихвени проценти, във връзка с предоставените банкови кредити, които са пряко свързани с осъществяваната от Дружеството дейност по чл. 5 от ЗДСИЦДС.

По отношение на предоставено банково финансиране на специализираното дъщерно дружество – „ОФИС С4“ ЕООД, към 31.03.2026 г. са налице следните факти и обстоятелства:

В изпълнение на решение на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ от заседание проведено на 11.09.2025 г., на 12.09.2025 г. е сключен Договор за банков кредит със страни: „ОФИС С4“ ЕООД – кредитополучател, „Алианц Банк България“ АД – кредитор и Асен Стоименов Лисев – съдължник/солидарен длъжник. По силата на договора, банката предоставя на кредитополучателя банков кредит със следните параметри:

Вид на кредита: Оборотен кредит;

Размер на кредита и валута: 7 000 000 EUR (седем милиона евро);

Цел на кредита: Финансиране на разходите по изграждането на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива» в УПИ VIII-1599, за ОФИСИ и ОДО, кв.3, НПЗ Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София, ПИ 68134.903.1599 и ПИ 68134.903.183;

Срок за издължаване на кредита: 25/09/2040;

Гратисен период: 24/07/2027 г.

Обезпечения: Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката учредена върху собствените на Кредитополучателя Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599, по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР засягащо поземления имот от 29.02.2024 г., с адрес: гр. София, район Лозенец, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“, ул. Сребърна № 4, с площ от 901 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс,

предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 1599, кв. 3, съседни: 68134.903.63, 68134.903.1562, 68134.903.2619, 68134.903.2525 и Поземлен имот с идентификатор 68134.903.183, по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: гр. София, район Лозенец, кв. Промислена зона „Хладилника“, ул. Сребърна № 14, с площ от 26 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: 68134.903.1562, номер по предходен план: 1562, кв. 3, съседни: 68134.903.63, 68134.903.1564, 68134.903.1599, за които поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183, съгласно Комбинирана скица издадена на 19.02.2024 г. от инж. К. Зиновиев, е отреден УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII – 1599 - за офиси и ДОО, по регулационния план на гр. София, р-н Лозенец, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“, „Части север и юг“, одобрен с решение № 254 по протокол № 17/31.05.2012 г. на СОС, поправено с Решение № 703 по протокол №42/26.10.2017 г., и РУП, одобрен със Заповед № САГ24-РА353-947/05.12.2024 г. на Гл. арх. на СО, с площ от 926 кв.м., при съседни съгласно комбинирана скица: ул. „Сребърна“, УПИ IX – 249, УПИ X-1562 и УПИ XIV-2561, 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“, със застроена площ от 478,20 кв. м., разгъната застроена площ от 3240,00 кв. м., и разгъната застроена площ със сутерен от 5007,50 кв.м., съгласно Разрешение за строеж № 43/11.06.2025 г., в сила от 26.06.2025 г. и одобрени (съгласувани) инвестиционни проекти на 11.06.2025 г. от Гл. арх. на общ. Лозенец, състояща се от Сутерен 2, на кота – 6,97 м., със застроена площ от 882,73 кв.м.; Сутерен 1, на кота – 3,74 м., със застроена площ от 882,73 кв.м.; Първи етаж, на кота ± 0,00 м., със застроена площ от 478,20 кв.м.; Втори етаж, на кота + 4,76 м., със застроена площ от 412,41 кв.м.; Трети етаж на кота +8,33 м., със застроена площ от 427,76м.; Четвърти етаж на кота + 11,90 м., със застроена площ от 443,11м.; Пети етаж на кота + 15,47 м., със застроена площ от 458,41 м.; Шести етаж на кота + 19,04 м., със застроена площ от 473,81 м.; Седми етаж на кота + 22,61 м., със застроена площ от 489,16 м. Покрив + 26,35 м., със застроена площ от 54,69 м.

Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи вземания по сметките на „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК/БУЛСТАТ 207715450 в Банката. Договорът за Залог по реда на ЗДФО.

Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози в полза на Банката, учреден върху всички дружествени дялове на дружеството-кредитополучател „ОФИС С4“ ЕООД, притежавани от едноличния собственик на капитала и залогодател "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК 204729982.

Втора по ред договорна ипотека върху поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183, заедно с изградената на степен „груб строеж“ „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“, с индивидуализация на изградените самостоятелни обекти в сградата.

В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, по отношение на притежавания от Дружеството недвижим имот е налице валидна застрахователната полица, която покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

В изпълнение на решение на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, взето на 12.09.2025 г. е подписан договор със страни „Алианц Банк България“ АД – Кредитор, „Офис С4“ ЕООД – кредитополучател и Асен Стоименов Лисев - съдлъжник / солидарен длъжник. Предмет на посочения договор е предоставяне от банката на кредитна линия в размер на 600 000 лв. (шестстотин хиляди лева) за финансиране на ДДС при плащания на доставчици, свързани с изграждането на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“ в УПИ VIII-1599, за ОФИСИ и ОДО, кв.3, НПЗ Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София, ПИ 68134.903.1599 и ПИ 68134.903.183.

Краен срок за издължаване на кредита 25.01.2028 г., при гратисен период за плащанията по главницата – 24.01.2028 г.

Обезпечения: Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи парични вземания на „ОФИС С4“ ЕООД, за всички налични и/или постъпващи парични

средства, по която и да е банкова сметка, открита в Банката, в общ размер не по-малко от 306 775,13 € (триста и шест хиляди седемстотин седемдесет и пет евро и тринадесет евроцента) (в левовата равностойност на 600 000 лева), във всеки един момент от действие на договора за кредит.

**IV. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка, поради което не са налице обстоятелства, които да бъдат декларирани в настоящата точка.

**V. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС/**

**Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

През отчетния период „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е извършвало строежи. Извършените подобрения на притежаваната от Дружеството сграда са на обща стойност 73 хил.евро

**Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Фактурираните приходи от наем към 31.03.2026 г. възлизат на 551 хил. евро без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 31.03.2026 г. възлизат на 23 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 4.18% от всички сключени от дружеството договори за наем.

29.04.2026 г.  
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев  
/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2026 – 31.03.2026 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. 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 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, както и с информацията по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 5 от ЗДСИЦДС и чл. 20, ал. 2, т. 1, във връзка с чл. 20, 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 ЗППЦК. 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 31.03.2026		Към 31.12.2025	
	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%	118 672	0,32%
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	2 987 661	8,14%	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 014 303	16,38%	6 013 333	16,38%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

\* Представената информация е към 31.03.2026 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 „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

**3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки, квалифицирани като съществени, на основание изискването на §1, т. 8 от ДР на ЗППЦК.

Към датата на съставяне и оповестяване на настоящия отчет продължава изпълнението по следните сделки, сключени в предходен отчетен период, а именно:

На 18.02.2025 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ 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 31.03.2026 г.

Към 31.03.2026 г. Дружеството е усвоило 7 000 000 евро (13 690 810 лв.) от посочения кредит, като е платена главница в размер на 253,500.00 евро (495,802.91 лв.) и лихва в размер на 220,789.29 евро (431,826.32 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 31.03.2026 г., Дружеството е усвоило пълния размер на кредита. По описания кредит е платена главница в размер на 335 000 евро (655,203.00 лв.) и лихва в размер на 688 256,91 евро (1 346 113.21 лв.)

През отчетния период, във връзка със сключените договори за банков кредити с „Уникредит Булбанк“ АД, Дружеството е страна по рамков договор за финансови сделки, сключен на 22.03.2024 г., с оглед ограничаване на експозицията към промени в пазарните лихвени проценти, във връзка с предоставените банков кредити, които са пряко свързани с осъществяваната от Дружеството дейност по чл. 5 от ЗДСИЦДС.

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.**

Не е налице промяна в одитора на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

#### **6. Образуване 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, 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**

През отчетния период не са сключвани сделки/договори с предмет покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.

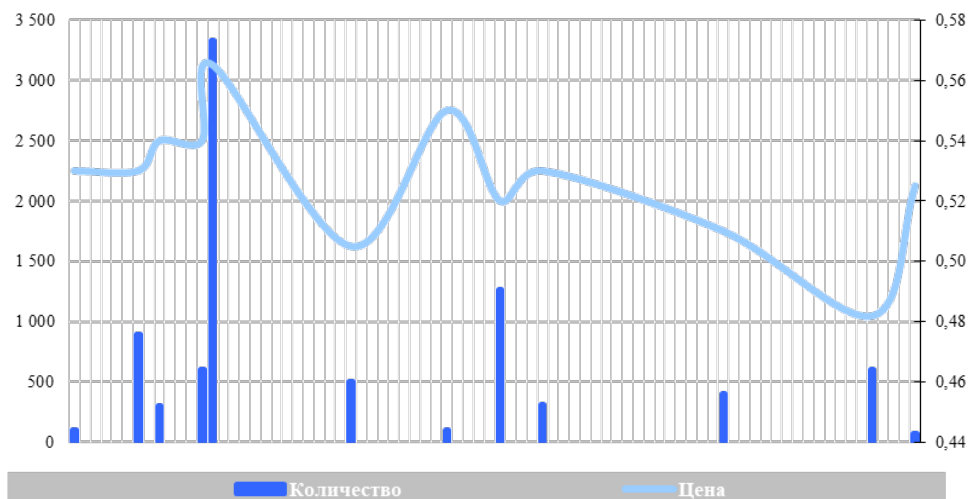
#### **8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлаганите ценни книжа.**

С оглед спазването на изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България, с вписване № 20260101104457 от 01.01.2026 г. по партидата на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ в ТРРЮЛНЦ служебно е отразено автоматичното превалутиране на капитала

му, както и номиналната стойност на акциите, като капиталът на Дружеството е в размер на 18 717 000 €, разпределен в 36 700 000 броя акции с номинална стойност от 0,51 €.

В съответствие с изискванията на ЗВЕРБ, на базата на протокол от заседание на СД, проведено на 13.03.2026 г. е взето единодушно решение за актуализация на устава чрез превалутирането на размера на капитала и номиналната стойност на акциите. Взето е решение разликата от превалутирането възлизаща на 47 412,04 € да бъде отразена в настоящия отчет.

#### 9. Движение на цената на ценните книжа за периода 01.01.2026 г. – 31.03.2026 г.



2026	Цена на отваряне в началото на месеца (евро)	Цена на затваряне в края на месеца (евро)	Обем (лота)	Обем (евро)
януари	0,530	0,565	5 230	2 821
февруари	0,525	0,530	2 180	1 145
март	0,510	0,525	1 075	547

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/> и информационната платформа за разкриване на регулирана информация: <https://www.investor.bg/bulletin/1/2907/0/0/0/1>

29.04.2026 г.  
гр. София

**За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ:**

**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. междинният индивидуален финансов отчет към 31.03.2026 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. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ на индивидуална база към 31.03.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.04.2026 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. междинният финансов отчет към 31.03.2026 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. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 31.03.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.04.2026 г.  
гр. София

**Декларатор:**

**Мая Рикова**

/Управител на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД /