

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ
Междинен финансов отчет
30 Септември 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	3
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	6
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	18
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	35
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	37
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	43
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	45
ДЕКЛАРАЦИЯ	46
ДЕКЛАРАЦИЯ	47

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	30 септември 2026	31 декември 2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Други активи		1	1
Инвестиция в дъщерно дружество	3	6,000	-
Нетекущи активи общо		6,001	1
Текущи активи			
Материални запаси	4	4,064	-
Вземания от клиенти и доставчици	5	1,500	-
Други вземания	6	349	3
Парични средства и еквиваленти	7	977	331
Текущи активи общо		6,890	334
Общо активи		12,891	335
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал	8	332	332
Резерви от емисия на акции		7	7
Неразпределена печалба/загуба		(76)	(7)
Общо капитал		263	332
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	14	22	-
Задължения към доставчици	9	87	1
Пасиви по договори с клиенти	10	6,168	-
Други задължения	11	6,351	2
Текущи пасиви общо		12,628	3
Общо пасиви		12,628	3
Общо собствен капитал и пасиви		12,891	335

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2026

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

ASEN
STOIMEN
OV LISEV

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30
09:14:03 +02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД

Мая Рикова

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2026.10.30
09:32:02 +02'00'

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	30.09.2026	30.09.2025
Други приходи		1	-
Разходи за външни услуги	12	(32)	-
Разходи за възнаграждения	13	(14)	-
		<hr/>	
Печалба/(Загуба) от дейността		(45)	-
		<hr/>	
Финансови приходи/ разходи (нето)		(24)	-
		<hr/>	
Печалба/ (Загуба) преди данъци		(69)	-
		<hr/>	
Разход за данък		-	-
		<hr/>	
Нетна печалба/(загуба) за периода		(69)	-
Друг всеобхватен доход		-	-
		<hr/>	
Общо всеобхватен доход за периода		(69)	-
		<hr/>	

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на
30.10.2026 г.

ASEN STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30 09:14:32 +02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.10.30
09:32:23 +02'00'

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			
	Основен капитал	Резерви от емисия на акции	Текуща и неразпределена Печалба/(Загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025	-	-	-	-
Внесен основен капитал	256	-	-	256
Резерви от емисия на акции	-	7	-	7
Печалба/ загуба за периода	-	-	(7)	(7)
Увеличен акционерен капитал	76	-	-	76
Салдо към 31 декември 2025	332	7	(7)	332
Салдо към 1 януари 2026	332	7	(7)	332
Печалба/(загуба) за периода	-	-	(69)	(69)
Салдо към 30 септември 2026	332	7	(76)	263

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2026 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30
09:14:55 +02'00'

MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.10.30 09:32:38
+02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	30.09.2026	30.09.2025
Парични потоци от оперативна дейност			
Получени аванси от клиенти		2,531	-
Плащания към доставчици		(1,885)	(15)
Плащания към СД и друг персонал		(11)	-
Други постъпления/ плащания (нето)		(334)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		301	(15)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на нетекущи активи		-	(1)
Покупка на инвестиция в дъщерно предприятие		(6,000)	-
Получен аванс за продажба на дъщерно предприятие		6,347	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		347	(1)
Паричен поток от финансова дейност			
Внесен капитал		-	256
Резерви от емисия на акции		-	26
Постъпления по облигационен заем	15	12,000	-
Плащания по облигационен заем	15	(12,000)	-
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(2)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		(2)	282
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		646	266
Парични средства в началото на периода		331	-
Парични средства в края на периода	8	977	266
Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2026 г.			
<div> <div> <div>ASEN</div> <div>STOIMENOV</div> <div>LISEV</div> </div> <div> Digitally signed by ASEN STOIMENOV LISEV Date: 2026.10.30 09:15:31 +02'00' </div> </div>		<div> <div> <div>MAYA NIKOLAEVA</div> <div>RIKOVA</div> </div> <div> Digitally signed by MAYA NIKOLAEVA RIKOVA Date: 2026.10.30 09:33:11 +02'00' </div> </div>	
Изпълнителен директор:		Съставител: МН Прогрес	
Асен Лисев		Консулт ЕООД	
		Мая Рикова	

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16.05.2025 г. с ЕИК 208313910 и с неограничен срок на съществуване.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: [+359 887 632572](tel:+359887632572).

Дружеството е получило лиценз от КФН да осъществява дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 5 септември 2025 г.

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, позволена от закона.

Към 30.09.2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е 332 хил. евро, като мажоритарен акционер, притежаващ 92,31% от капитала му е Асен Стоименов Лисев.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.09.2026 г.:

Ангел Василев Ангелов
Асен Стоименов Лисев

Член на СД
Изпълнителен директор и
Председател на СД
Член на СД

Мария Константинова Али

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
Венко Кисов - Член

Към 30.09.2026 г. в дружеството има 1 служител, назначен на трудов договор.

През м.07.2026 г. дружеството сключи договор за покупката на 100 % от капитала на „Офис С4“ ЕООД, като прехвърлянето на собствеността върху дяловете на дъщерното дружество е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 14.09.2026 г.

2. Информация за съществената счетоводна политика

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

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

2.1 База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Този финансов отчет е междинен индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и оповестяват в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена.

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, когато е приложимо.

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще.

В тази връзка ръководството на дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание 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, започващи 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.

2.3. Търговски вземания

Вземанията от клиенти представляват безусловни права на дружеството да получи договорено възнаграждение за продадени недвижими имоти и предоставени услуги, възникнали в хода на обичайната му дейност. Те се признават първоначално по размера на безусловното възнаграждение, на което дружеството има право съгласно условията на съответния договор.

Вземанията от клиенти се оценяват последващо по амортизирана стойност, намалена с начислените обезценки за очаквани кредитни загуби, определени в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“. Дружеството прилага опростения подход за признаване на очакваните кредитни загуби, като формира провизии за целия срок на съществуване на вземанията.

Към датата на финансовия отчет ръководството извършва оценка на събираемостта на вземанията, като отчита кредитоспособността на клиентите, просрочията по плащанията, наличните обезпечения, договорните условия и друга налична информация относно очакваната събираемост.

Основната част от вземанията произтичат от продажба по предварителни договори на недвижими имоти на физически лица и юридически лица. Част от продажбите се извършват при предварително получени авансови плащания или при договорено окончателно плащане към датата на нотариалното прехвърляне на собствеността, поради което кредитният риск се оценява като ограничен.

Ръководството счита, че балансовата стойност на вземанията приблизително съответства на тяхната справедлива стойност.

Пасиви по договори с клиенти – представляват задължения на дружеството да прехвърли контрол върху недвижими имоти, за които е получено възнаграждение (парично или непарично) преди изпълнение на задължението.

2.4. 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.

2.5. Акционерен капитал и резерви

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ 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 секюртизация (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 (500 хил. лв.) и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. 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.

2.6. 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 годишен и авансов дивидент на базата на 6-месечен финансов отчет.

2.7. 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.

2.8. Текущи и отсрочени данъци

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ 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.

2.9. 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.

2.10. Търговски задължения

Търговските 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 впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.11. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен

ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котиранни цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

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.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

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

Отписване

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

2.12. Материални запаси – недвижими имоти в процес на изграждане

Материалните запаси включват недвижими имоти, изградени с цел последваща продажба в рамките на обичайната дейност на дружеството. Те се представят в отчета за финансовото състояние като текущи активи.

При реализиране на строителния проект на дружеството себестойността на материалните запаси включва всички разходи, пряко свързани с придобиването и изграждането на съответния проект, включително:

- стойността на придобитото право на строеж;
- разходите за проектиране;
- строително-монтажните работи;
- строителния надзор;
- разходите за техническа инфраструктура;
- други преки разходи, както и систематично разпределени непреки производствени разходи, доколкото са свързани с изграждането на конкретния проект.

Когато правото на строеж е придобито срещу задължение за изграждане и прехвърляне на определени самостоятелни обекти в бъдещата сграда, стойността на придобитото право на строеж се признава като част от себестойността на съответния строителен проект и не се отчита като самостоятелен актив след включването му в незавършеното строителство.

След започване на строителството стойността на правото на строеж се капитализира като част от себестойността на незавършеното строителство, заедно с всички последващи разходи по изграждането на сградата.

След завършване на строителството себестойността на отделните самостоятелни обекти се определя въз основа на конкретно идентифицираните разходи и систематично разпределение на общите разходи по проекта. При продажба на съответния недвижим имот неговата балансова стойност се признава като себестойност на продажбите.

Когато по силата на договора за учредяване на право на строеж, част от изградените самостоятелни обекти се предоставят на учредителя на правото на строеж като договорено възнаграждение, съответната част от себестойността на проекта се отписва при изпълнение на договорното задължение, като едновременно с това се урежда признатият пасив по договора. Останалата част от изградените самостоятелни обекти е предназначена за продажба на трети лица в рамките на обичайната дейност на дружеството.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност съгласно МСС 2 „Материални запаси“.

2.13. 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.

2.14. 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.09.2026 г. дъщерно дружество.

2.15. 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 30 септември 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.

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

3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Във връзка с решение на акционерите, взето на тяхно общо събрание, проведено на 18.06.2026 г., на 31.07.2026 г. е подписан договор с „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ за придобиване на 100 % от дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД, ЕИК 207715450. На 14.09.2026 г. промяната в собствеността на дъщерното дружество е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията. Придобивната цена на дружествените дялове е 6,000 хил. евро.

След придобиването на дяловете, „Офис С4“ ЕООД притежава статут на дъщерно специализирано дружество, с предмет на дейност, съгласно изискването на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

4. Материални запаси

	30 септември 2026	31 декември 2025
Незавършено строителство	4,064	-
	<u>4,064</u>	<u>-</u>

Дружеството има право на строеж за изграждане на монолитна „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в гр. София, местност Толстой, район Надежда с планиран срок на завършване 2028 г.

Сградата се нарича „Чери Гардън“. По проект същата има общо 301 апартамента – двустайни, тристайни и четиристайни, разпределени в 7 входа, както и надземни и подземни паркоместа, гаражи и мазета с над 3,600 м² зелени площи.

5. Вземания от клиенти

	30 септември 2026	31 декември 2025
Вземания от клиенти по подписани предварителни договори за покупка на обекти в жилищна сграда „Чери Гардън“	1,500	-
	<u>1,500</u>	<u>-</u>

6. Други вземания

	30 септември 2026	31 декември 2025
Данъци за възстановяване	240	3
Вземания по предплатени такси	109	-
	<u>349</u>	<u>3</u>

7. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2026	31 декември 2025
Парични средства в банки и налични пари	977	331
	<u>977</u>	<u>331</u>

Дружеството има открити банкови сметки в Тексимбанк АД и УниКредит България АД. Няма наложени ограничения за ползване на паричните средства по тях към края на съответния отчетен период.

8. Акционерен капитал и резерви

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност на една акция (хил. евро)	Общо (хил. евро)
Към 31 декември 2025 г.	13	25.54	332
Към 30 септември 2026 г.	13	25.54	332

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16.05.2025 г. с ЕИК 208313910 и с неограничен срок на съществуване.

Дружеството е получило лиценз от КФН да осъществява дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 5 септември 2025 г.

Към 30.09.2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е 332 хил. евро като мажоритерен акционер, притежаващ 92,31% от капитала му е Асен Стоименов Лисев.

През 2025 г. дружеството увеличи своя регистриран капитал с нова емисия акции в размер на 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 25,5 хил. евро всяка, с ISIN код на емисията BG1100014254 от първоначално увеличаване на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Сумата, получена от записаните нови акции е 76 хил. евро.

Увеличеният размер на капитала на дружеството е вписан в Търговския регистър на 15.10.2025 г.

През отчетния период няма промяна в регистрирания капитал на дружеството.

9. Задължения към доставчици

	30 септември 2026	31 декември 2025
Задължения към доставчици	87	1
Задължения към доставчици	87	1

10. Пасиви по договори с клиенти

Пасивите по договори с клиенти представляват задължения на дружеството за бъдещо прехвърляне на контрол върху самостоятелни обекти в изгражданата от него Жилищна сграда “Чери Гардън“ за които обекти дружеството е получило аванс от възнаграждението преди изпълнение на неговото задължение.

	30 септември 2026	31 декември 2025
Получени аванси по предварителни договори за продажба на апартаменти, гаражи, паркоместа и складове	2,110	-
Получено право на строеж срещу задължение за изграждане и прехвърляне на апартаменти, паркоместа и складове (непарична престация)	4,058	-
		-
	6,168	-

Получените аванси по предварителни договори представляват парични средства, получени от клиенти преди изпълнение на задължението на дружеството за прехвърляне на съответните недвижими имоти.

Задължението на дружеството, произтичащо от договора за покупка на право на строеж, представлява непарична престация, получена от дружеството срещу задължение за изграждане и последващо прехвърляне на договорен брой апартаменти и паркоместа. До момента на изпълнение на това задължение от дружеството, полученото от него възнаграждение се отчита като пасив по договор с клиент.

11. Други задължения

	30 септември 2026	31 декември 2025
Получен аванс за продажба на дъщерно дружество	6,347	
Задължения за заплати и осигуровки	4	2
Други задължения	6,347	2

На 18.09.2026 г. дружеството сключи договор за продажба на притежаваните 100% от капитала на „Офис С4“ ЕООД за продажна цена в размер на 6,347 хил. евро. Във връзка със сключения договор дружеството е получило авансово продажната цена в размер на 6,347 хил. евро и средствата, които са били предоставени на дъщерното дружество в размер на 153 хил. евро. Към отчетната дата, прехвърлянето на собствеността върху дружествените дялове не е вписано в Търговския регистър, поради което получената сума е представена като текущо задължение до приключване на сделката.

12. Разходи за външни услуги

	30 септември 2026	30 септември 2025
Консултантски и одиторски услуги	(18)	-
Държавни и регулаторни такси	(14)	-
	(32)	-

13. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2026	30 септември 2025
Заплати и социални осигуровки	(14)	-
	(14)	-

В разходите за заплати са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 12 хил. евро. Остатъкът са дължимите от дружеството социални осигуровки и възнаграждения по трудови правоотношения.

14. Облигационен заем

През отчетния период „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ емитира 12,000 броя безналични облигации с номинална стойност 1,000.00 евро всяка една. Облигациите са обикновени (неконвертируеми), поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и необезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Целта на облигационния заем е придобиване на дружествени дялове, представляващи 100% от капитала на „Офис С4“ ЕООД, както и за финансиране на други допустими инвестиции съгласно приложимото законодателство. Неизползваната част от средствата може да бъде използвана за частично предсрочно погасяване на облигационния заем.

Срокът на облигационния заем е 6 години (72 месеца) от датата на издаване на емисията с тримесечно купонно плащане, с 4,25 % годишно (фиксиран лихвен процент), без опция за предсрочно погасяване и без гратисен период.

На 14.08.2026 г. „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ е извършил пълно предсрочно погасяване на главницата по облигационния заем.

	30 септември 2026	30 септември 2025
Задължения по облигационни заеми за лихви	22	-
	22	-

15. Сделки и разчети със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

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

- Чери Гардън ЕООД – дружество собственик на УПИ, което преотстъпва част от правото на строеж върху притежаваното УПИ, срещу построяване на определен брой апартаменти, паркоместа и складове.
- Ем Би Ел ЕООД – извършва продажби на апартаменти, паркоместа и складове срещу комисионна
- Офис С4 ЕООД – дъщерно дружество

Сделки със свързани лица:

	30 септември 2026	30 септември 2025
Възнаграждения на ключов персонал		
Възнаграждение на членовете на СД	12	-
	12	-

Възнаграждението на СД е формирано от възнагражденията по сключени договори за управление и контрол с членовете на СД. Дружеството има задължения към СД към 30.09.2026 г. в размер на 3 хил. евро.

Сделки с „Чери Гардън“ ЕООД

	30 септември 2026	31 декември 2025
Получено право на строеж срещу задължение за изграждане и прехвърляне на апартаменти и паркоместа (непарична престация)	4,058	-
	4,058	-

Сделки с „Ем Би Ел“ ЕООД

	30 септември 2026	31 декември 2025
Комисионно възнаграждение за подписани предварителни договори за продажба на апартаменти, паркоместа и складове	109	-
	109	-

Дружеството има задължения към Ем Би Ел ЕООД към 30.09.2026 г. в размер на 82 хил. евро.

16. Условни активи и пасиви

Към 30.09.2026 г. дружеството няма условни активи и пасиви.

17. Събития след края на отчетния период

След датата, към която е изготвен междинния индивидуален финансов отчет не са настъпили събития, които биха оказали значително влияние върху финансовия отчет на дружеството за периода, завършващ на 30 септември 2026 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 30.09.2026 Г.

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

1. Важни събития за „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, настъпили през отчетния период

На 06.01.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена покана за извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на 06.02.2026 г. от 11:00 ч.

На 29.01.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ към 31.12.2025 г.

На 06.02.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на 06.02.2026 г. от 11:00 ч.

На 27.03.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен годишен отчет на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ към 31.12.2025 г.

На 29.04.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ към 31.03.2026 г.

На 18.05.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността са представени покана и материали за свикване на ОСА на 18.06.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх” № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5.

На 22.05.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК.

На 22.05.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността в изпълнение на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ оповестява получената на основание на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 информация.

На 18.06.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от редовно заседание на Общо събрание на акционерите, проведено на 18.06.2026 г.

На 01.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е редставена Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК.

На 01.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността в изпълнение на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ оповестява получената на основание на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 информация.

На 22.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен междинен финансов отчет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 30.06.2026 г.

На 29.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК.

На 29.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността в изпълнение на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ оповестява получената на основание на чл.19, § 1 от Регламент №596/2014 информация.

На 30.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява уведомление относно сключен облигационен заем от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

На 31.07.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява покана за извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на 31.08.2026 г.

На 03.08.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява уведомление за промяна на лицето, изпълняващо функциите на Директор за връзки с инвеститорите.

На 17.08.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява уведомление относно обявена покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите по емисия облигации, издадена от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, обявяване на актуализиран устав, съобразен с изискванията на ЗВЕРБ, както и за погасяване на издадената облигационна емисия.

На 28.08.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява уведомление за непроведено първо общо събрание на облигационерите, предвид предрочното погасяване на издадената облигационна емисия при условията на частно (непублично) пласиране.

На 31.08.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява протокол от проведен на 31.08.2026 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите на БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ.

На 31.08.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността оповестява уведомление относно извършено на 14.09.2026 г. вписване по партидата на ОФИС С4 ЕООД за придобиване на дружествените дялове от БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ.

На 14.09.2026 г. на КФН, БФБ и обществеността е оповестена информация, че на същата дата в ТРРЮЛНЦ по партидата на „ОФИС С4“ ЕООД с вписване № 20260914113611 е отразено придобиването на дяловете от капитала на дружеството от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Насрещна страна по сделката е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и е в изпълнение на взетите решения от страна на акционерите на двете дружества, проведени съответно на 18.06.2026 г. и 15.06.2026 г.

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2026 г. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ отчита 1 хил. евро други приходи от дейността.

Разходите за дейността за същия период са в размер на 70 хил. евро.

През отчетния период, в изпълнение на заложените инвестиционни цели в одобрения от КФН проспект за първоначалното задължително увеличение на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е придобито право на строеж за изграждане на монолитна „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в гр. София, местност Толстой, район Надежда, с планиран срок на завършване 2028 г. Сграда „Чери Гардън“ ще има общо 301 апартамента – двустайни, тристайни и четиристайни, разпределени в 7 входа и разполага с надземни и подземни паркоместа, гаражи и мазета с над 3,600 м² зелени площи. Към 30.09.2026 г. стойността на незавършеното строителство е в размер на 4 064 хил. евро.

Вземанията от клиенти по подписани предварителни договори за покупка на обекти в жилищна сграда „Чери Гардън“ са в размер на 1 500 хил. евро.

Пасивите по договори с клиенти представляват задължения на дружеството за бъдещо прехвърляне на контрол върху самостоятелни обекти в изгражданата от него Жилищна сграда „Чери Гардън“, за които обекти дружеството е получило аванс от възнаграждението преди изпълнение на неговото задължение. Към 30.09.2026 г. получените аванси по предварителни договори за продажба на апартаменти, гаражи, паркоместа и складове са 2 110 хил. евро. Полученото право на строеж срещу задължение за изграждане и прехвърляне на апартаменти, паркоместа и складове (непарична престация) е в размер на 4 058 хил. евро.

През отчетния период, в изпълнение на решение на ОСА, взето на 18.06.2026 г. Дружеството е придобило от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД на цена от 6 млн. евро. Прехвърлянето на дружествените дялове е вписано в ТРРЮЛНЦ по партидата на „ОФИС С4“ ЕООД на 14.09.2026 г.

В изпълнение на решение на ОСА на Дружеството, проведено на 31.08.2026 г., на 18.09.2026 г. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е подписало договор за прехвърляне на дяловете от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на трето лице, на цена от 6 346 612 евро, като към датата на представяне на настоящия отчет, прехвърлянето на дружествените дялове не е вписано по партидата на дъщерното специализирано дружество в ТРРЮЛНЦ.

Към 30.09.2026 г. общата сума на активите на дружеството е 12 891 хил. евро. Стойността на собствения капитал е 263 хил. евро.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица № 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2026 г.	30.09.2025 г.
Коефициент на обща ликвидност	0,55	267,00
Коефициент на бърза ликвидност	0,22	267,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,08	265,00
Коефициент на незабавна ликвидност	0,08	265,00



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2026 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,21
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,26
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,005



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица № 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	30.09.2026 г.	30.09.2025 г.
Коефициент на задлъжнялост	48,02	0,004
Дълг / Активи	0,98	0,004
Коефициент на финансова автономност	0,02	268,00



2.4. Финансови показатели

Таблица № 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2026 г.
EBITDA	-45
EBIT	-45



3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ 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 № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<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 поети 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>
ОБЩ МАКРО-ИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.09.2026 г. през септември 2026 г. общият показател на бизнес климата се понижава с 1.3 пункта спрямо предходния месец (от 16.6% на 15.3%), като намаление на показателя е регистрирано в строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат - общо</p> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>*Общият показател на бизнес климата е средна претеглена на четири отраслови показателя на бизнес климата - в промишлеността, строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите</p> <p>През септември 2026 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ се повишава с 0.6 пункта (от 16.3% на 16.9%), което се дължи на подобрените оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно и прогнозите им за производствената активност през следващите три месеца са благоприятни. Основните пречки за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила, като през последния месец се отчита нарастване на</p>

	<p>отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващата част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През септември 2026 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ намалява с 4.7 пункта (от 14.0% на 9.3%) в резултат на влошените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира известно намаление на настоящата осигуреност на производството с поръчки, което е съпроводено и с понижени очаквания за строителната активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и цените на материалите продължават да бъдат най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса в сектора. По отношение на продажните цени в строителството 71.4% от мениджърите очакват те да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>През септември 2026 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ с намалява с 1.6 пункта (от 10.0% на 8.4%) в резултат на резервираните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца са неблагоприятни. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да ограничават в най-голяма степен развитието на бизнеса в сектора, посочени съответно от 55.2 и 39.5% от предприятията. По-голяма част от мениджърите очакват продажните цени в сектора на услугите да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>Според експертите на Европейската централна банка от септември 2026 г. перспективата за глобалния растеж в макроикономическите прогнози е ревизирана леко нагоре поради по-силните инвестиции, свързани с ИИ, намаляване на недостига на доставките и по-устойчивото частно потребление в САЩ. Предвижда се глобалният растеж на реалния БВП без еврозоната да се забави от 3,7% през 2025 г. до 3,1% през 2026 г., преди постепенно да се възстанови до 3,3% през 2027 г. и 3,4% през 2028 г. В сравнение с прогнозата от юни 2026 г. растежът е ревизиран нагоре с 0,1 процентни пункта за всяка година от прогнозния период (2026г. –2028 г.). Възходящите ревизии отразяват по-големи инвестиции в инфраструктура за ИИ в икономики, интегрирани в технологичната верига за създаване на стойност, преоценка на устойчивостта на потреблението в САЩ и по-малко неблагоприятно сътресение в предлагането с намаляване на недостига на доставки от юни насам. Въпреки това през прогнозния период глобалният растеж съгласно прогнозите остава под средното си равнище от преди пандемията.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</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 деветмесечието 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</p>

	<p>основните лихвени проценти на ЕЦБ определя разходите за финансиране и доходността по паричните средства.</p> <p>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 10 септември 2026 г. Управителният съвет взе решение да повиши с 25 базисни пункта трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Конфликтът в Близкия изток продължава да поражда инфлационен натиск и се очаква инфлацията да остане доста над целевото равнище за продължителен период. Решението за повишение на лихвените проценти изразява ангажимента на Управителния съвет да определя паричната политика по начин, който осигурява стабилизиране на инфлацията на целевото равнище от 2% в средносрочен план.</p> <div><div><p>ОСНОВНИ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ НА ЕЦБ</p><table><thead><tr><th>Дата</th><th>Депозитно улеснение</th><th>Основни операции по рефинансиране</th><th>Предельно кредитно улеснение</th></tr></thead><tbody><tr><td>5.2.2025</td><td>3,00</td><td>3,00</td><td>3,00</td></tr><tr><td>12.3.2025</td><td>2,50</td><td>2,50</td><td>2,50</td></tr><tr><td>23.4.2025</td><td>2,50</td><td>2,50</td><td>2,50</td></tr><tr><td>11.6.2025</td><td>2,00</td><td>2,00</td><td>2,00</td></tr><tr><td>17.6.2026</td><td>2,25</td><td>2,50</td><td>2,75</td></tr><tr><td>16.9.2026</td><td>2,50</td><td>2,75</td><td>3,00</td></tr></tbody></table></div><div><p>*Източник:ЕЦБ</p></div></div>	Дата	Депозитно улеснение	Основни операции по рефинансиране	Предельно кредитно улеснение	5.2.2025	3,00	3,00	3,00	12.3.2025	2,50	2,50	2,50	23.4.2025	2,50	2,50	2,50	11.6.2025	2,00	2,00	2,00	17.6.2026	2,25	2,50	2,75	16.9.2026	2,50	2,75	3,00
Дата	Депозитно улеснение	Основни операции по рефинансиране	Предельно кредитно улеснение																										
5.2.2025	3,00	3,00	3,00																										
12.3.2025	2,50	2,50	2,50																										
23.4.2025	2,50	2,50	2,50																										
11.6.2025	2,00	2,00	2,00																										
17.6.2026	2,25	2,50	2,75																										
16.9.2026	2,50	2,75	3,00																										
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ за еврозоната от септември 2026 г. общата инфлация се предвижда да бъде средно 3,0% през 2026 г., след което да се понижи до 2,5% през 2027 г. и до 2,1% през 2028 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на Евросистемата за еврозоната от юни 2026 г., общата инфлация за 2026 г. остава без промяна, а за 2027 г. и 2028 г. тя е ревизирана нагоре. Перспективите остават твърде несигурни, с възходящи рискове за инфлацията. Перспективата остава крайно несигурна, с възходящи рискове за инфлацията и низходящи за икономическия растеж. По отношение на енергийната криза актуализираните сценарии на експертите показват широк диапазон от варианти за динамиката на растежа и инфлацията при различни допускания за нейната сила и продължителност, както и за преките и вторичните ѝ ефекти. Тези сценарии са</p>																												

	<p>публикувани като част от прогнозите на експертите от септември 2026 г. на уебсайта на ЕЦБ.</p> <p>Индекс на потребителските цени: През септември 2026 г. месечната инфлация е -0.2%, а годишната инфлация за септември 2026 г. спрямо септември 2025 г. е 5.7%. Инфлацията от началото на годината (септември 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2025 - септември 2026 г. спрямо периода октомври 2024 – септември 2025 г. е 5.1%.</p> <p>Хармонизиран индекс на потребителските цени: През септември 2026 г. месечната инфлация е 0.0%, а годишната инфлация за септември 2026 г. спрямо септември 2025 г. е 5.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 4.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2025 - септември 2026 г. спрямо периода октомври 2024 – септември 2025 г. е 4.2%.</p> <div data-bbox="628 622 1200 943"> <table border="1"> <caption>ИНФЛАЦИЯ (01.01.2026 - 30.09.2026 г.)</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>0.50%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>Април</td> <td>1.75%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>-0.75%</td> </tr> <tr> <td>Юли</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>Август</td> <td>0.50%</td> </tr> <tr> <td>Септември</td> <td>-0.25%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p>	Месец	Инфлация (%)	Януари	0.50%	Февруари	0.25%	Март	0.75%	Април	1.75%	Май	0.25%	Юни	-0.75%	Юли	0.75%	Август	0.50%	Септември	-0.25%
Месец	Инфлация (%)																				
Януари	0.50%																				
Февруари	0.25%																				
Март	0.75%																				
Април	1.75%																				
Май	0.25%																				
Юни	-0.75%																				
Юли	0.75%																				
Август	0.50%																				
Септември	-0.25%																				
<p>ВАЛУТЕН РИСК</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 25.09.2026 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди кредитния рейтинг на България на ниво „BBB+“, но повиши перспективата пред него от „стабилна“ на „положителна“. Според агенцията промяната отразява намаляването на политическата несигурност след сформирането на правителство с еднопартийно парламентарно мнозинство. Fitch разглежда това като възможност за напредък по структурните реформи, които да подкрепят икономическия растеж, повишаването на благосъстоянието и подобряването на управлението на публичния сектор. Като фактори в подкрепа на рейтинга агенцията посочва членството на България в Европейския съюз и еврозоната, както и стабилните показатели на публичните финанси и външните баланси. Те обаче са частично компенсирани от рискове, свързани с прегряване на икономиката, проциклична фискална политика, висока инфлация и дефицити по текущата сметка. Fitch отбелязва, че икономическият растеж на България се задържа около 3% от 2024 г. насам въпреки външните шокове и слабия растеж в ЕС. Темпът остава значително над този в еврозоната, който е около 1%. Прогнозата на агенцията е растежът постепенно да се забави до 2,4% през 2028 г., като се очаква вътрешното</p>																				

	<p>търсене да нараства по-бавно, а износът да подобри представянето си. Сред сигналите за макроикономически дисбаланси Fitch посочва силния номинален ръст на заплатите през последните три години. Според агенцията, той е стимулирал рязкото увеличение на потреблението на домакинствата и е допринесъл за разширяването на дефицита по текущата сметка. Очакванията са той да достигне 7,4% от БВП през 2026 г. – значително над нивата за държавите със сходен кредитен рейтинг. Fitch прогнозира средногодишна инфлация от 4,9% през тази година. Очаква се тя да остане над средното равнище за страните с рейтинг „BBB+“ и през 2027 и 2028 г. Сред факторите, които могат да доведат до повишение на рейтинга, агенцията посочва отслабване на макроикономическите дисбаланси и успешно прилагане на структурни реформи. Обратното – задълбочаване на дисбалансите, рязко забавяне на икономическия растеж, включително заради понижена конкурентоспособност, както и значително увеличение на съотношението държавен дълг към БВП – би могло да доведе до понижение на рейтинга.</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<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>
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	<p>От началото на 2026 г. оперативната среда на глобално ниво се характеризира с висока степен на несигурност и повишена геополитическа и икономическа волатилност. Основните фактори са ескалацията на конфликта около Иран, продължаващата война между Русия и Украйна, напрежението в отношенията между САЩ, Европа и Китай, както и ускоряващото се технологично съперничество в областта на изкуствения интелект.</p> <p>През третото тримесечие на 2026 г. геополитическата среда беше доминирана от продължаващия конфликт между САЩ и Иран и разширяването му към други части на Близкия изток. Въздействието върху световните енергийни пазари, морския транспорт и геополитическите отношения в Персийския залив и Червено море се превърна в един от основните източници на глобален риск.</p> <p>Конфликтът навлезе в продължителна фаза на високо напрежение, при която военните действия се съчетават с икономически и санкционен натиск. От средата на юли САЩ поддържат морска блокада, която съществено ограничава износа на ирански суров петрол през Ормузкия проток. Към началото на септември Иран вече около седем седмици не е реализирал значими доставки на суров петрол през протока към основния си останал пазар – Китай.</p> <p>Същевременно Иран продължава да оказва натиск върху корабоплаването в Ормузкия проток. През последната седмица на септември и началото на октомври броят на инцидентите с танкери достигна най-високото си равнище от началото на войната. В периода 28 септември – 5 октомври са регистрирани най-малко 12 инцидента, включващи атаки, опити за атаки и действия по възпрепятстване на корабоплаването. На 7 октомври ирански представители допълнително заплашиха с ограничаване на определени маршрути през протока.</p> <p>Въпреки значителните рискове за корабоплаването, през септември 2026 г. износът на петрол от държавите от Персийския залив частично се възстанови. По данни на Kpler седемдневната средна стойност на износа от региона към 30 септември е достигнала 18,3 млн. барела дневно, като в 14 дни от месеца обемите са надхвърляли предвоенните нива. Възстановяването се дължи на пренасочване на товарни потоци, използване на алтернативни маршрути, увеличаване на износа през Червено море и по-широко използване на трансфери от кораб на кораб. Въпреки това високите разходи за транспорт и застраховане, ограниченията по отношение на корабоплаването и рискът от нови атаки остават съществен фактор за цените на енергийните ресурси.</p>

Паралелно с това конфликтът се разшири към Йемен. През септември и началото на октомври бойните действия между подкрепяните от Саудитска Арабия сили на йеменското правителство и подкрепяните от Иран хуси значително се засилиха. Хусите разшириха контрола си по крайбрежието на Червено море и създадоха допълнителен риск за корабоплаването през пролива Баб ел-Мандеб – втори стратегически морски коридор за световната търговия и енергийни доставки. По данни на Международната организация по миграция над 200 000 души са били разселени в Йемен от началото на новата ескалация през септември.

В резултат на тези процеси световният енергиен шок навлезе в нова фаза. Въпреки частичното възстановяване на физическите обеми на износа, цените на суровия петрол остават под натиск, като в началото на октомври Brent надхвърли 100 щ.д. за барел. Основният риск постепенно се измества от непосредствен недостиг на суров петрол към ограничения в логистиката, повишени разходи за транспорт и застраховане и намалена свободна рафинираща мощност. Това увеличава вероятността от по-високи цени на дизела, авиационното гориво и други рафинирани продукти.

Допълнителен фактор за енергийния пазар са продължаващите украински атаки срещу руската нефтопреработвателна инфраструктура. През септември редица руски рафинерии и съоръжения за преработка на нефт бяха атакувани, което доведе до прекъсвания на производството и допълнителен натиск върху пазарите на горива. В началото на октомври украинските атаки продължиха, а Русия от своя страна засили ударите по украинската енергийна инфраструктура.

Продължаващият конфликт Русия–Украйна остава основен източник на геополитически риск за Европа. Войната навлезе в продължителна фаза на изтощение, при която военните действия продължават с висока интензивност, без да се очертава устойчиво политическо решение. Дипломатическите усилия, ръководени от САЩ, не доведоха до трайно прекратяване на военните действия. През септември Русия и Украйна продължиха атаките срещу енергийна инфраструктура, а в началото на октомври руските ракетни и безпилотни удари причиниха значителни щети и прекъсвания на електроснабдяването в редица украински региони.

На този фон продължава технологичното и стратегическото съперничество между САЩ и Китай, като изкуственият интелект се утвърждава като един от основните елементи на икономическата, технологичната и военната конкуренция. И двете държави разглеждат лидерството в областта на ИИ като фактор за конкурентоспособност, национална сигурност и технологична независимост.

През третото тримесечие и началото на четвъртото тримесечие на 2026 г. нараснаха и опасенията относно безопасността и контрола върху автономните ИИ системи. Бяха регистрирани случаи на непредвидимо поведение на ИИ агенти, включително инциденти, свързани с опити за неоторизиран достъп до инфраструктура. В същото време изследователи и представители на индустрията засилиха призивите за по-строги механизми за безопасност и независим контрол.

САЩ продължават да следват подход, поставящ акцент върху технологичното лидерство и доброволните механизми за безопасност. В края на септември и началото на октомври администрацията на президента Тръмп предприе нови инициативи за координация с водещите технологични компании, включително доброволно споразумение за въвеждане на контролни механизми и независими одити. Същевременно липсата на задължителни санкции и регулаторни механизми оставя значителна част от контрола върху развитието и внедряването на ИИ в ръцете на самите компании.

Паралелно с това през септември САЩ и Китай предприеха стъпки към институционализиране на диалога относно рисковете и възможностите, свързани с изкуствения интелект. Двете държави договориха създаването на канал за комуникация при инциденти, свързани с ИИ, както и последващи двустранни разговори по темата. Това показва едновременно високото равнище на технологическата конкуренция и нарастващото разбиране за необходимостта от механизми за управление на рисковете.

Развитието на ИИ и неговото все по-широко приложение в критична инфраструктура, киберсигурност и военни системи увеличават потенциалния мащаб

	<p>на киберрисковете. През последните месеци са регистрирани случаи, при които ИИ инструменти са използвани за подпомагане на кибератаки, което допълнително засилва необходимостта от инвестиции в киберсигурност, защита на данните и контрол върху достъпа до критични системи.</p> <p>Отношенията между САЩ и Европа също претърпяват значителна промяна. Европейските държави са изправени едновременно пред военното предизвикателство от страна на Русия, икономическата и технологичната конкуренция от страна на Китай и необходимостта от адаптиране към по-непредвидима американска политика в областта на търговията, отбраната и международните отношения. В резултат ЕС ускорява усилията за стратегическа автономия в областта на отбраната, индустрията, технологиите, енергетиката и критичните вериги на доставки.</p> <p>В този контекст през септември председателят на Европейската комисия Урсула фон дер Лайен предложи Канада да стане първият „асоцииран член“ на ЕС. Предложението има политически и стратегически характер и цели задълбочаване на сътрудничеството в областта на отбраната, технологиите, Арктика, суровините и веригите на доставки. Към момента конкретните параметри на евентуалния статут не са определени и „асоциираното членство“ не представлява съществуваща формална категория в правото на ЕС.</p> <p>Като цяло към края на третото тримесечие на 2026 г. глобалната оперативна среда се характеризира с повишена геополитическа несигурност, висока волатилност на енергийните пазари, по-високи логистични разходи, продължаваща фрагментация на международната търговия и ускорена технологична конкуренция. Въпреки частичното адаптиране на енергийните и логистичните системи към новите условия, способността на глобалната икономика да поема нови сътресения остава ограничена. Основните рискове за бизнеса са свързани с цените и достъпността на енергийните ресурси, прекъсванията на веригите на доставки, киберсигурността, търговските ограничения и повишената политическа и регулаторна несигурност.</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

Кратка история на Дружеството

Дружеството е започнало осъществяването на своята инвестиционна дейност, като към датата на настоящия отчет е в процес на изграждане на нова жилищна сграда, въз основа на отстъпено право на строеж. Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на СД притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения, въпреки кратката му история е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успешното му развитие..

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до 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 състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да повлияе на дейността му. Съществено влияние върху дейността на Дружеството оказват, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН, европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от реализация на инвестиционни проекти. Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай че Емитентът не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС, съществува риск от възможност лицензът му за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН.

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

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

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

Дружеството е задължено по закон да възложи извършването на строежи и подобрения по притежаваните имоти на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност е възложено на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица (обслужващи дружества) оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на третите лица СД се ръководи от историята, репутацията, професионалната квалификация и опита на третите лица и ръководния им персонал. Този риск е минимизиран чрез възлагането на управлението на притежаваните сгради, строителните и ремонтните дейности, както и счетоводното обслужване на дружества с доказана репутация и опит в извършването на тези дейности.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. За да осигури изпълнението на този ангажимент, 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 на акционерите дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността, е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността, са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

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

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. В управлението си, управляващите спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – го разкриват своевременно. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество, Емитентът спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица, респективно заинтересовани лица като преди сключването им, управляващите и представляващите свикват общо събрание на акционерите, на което се взема предварително

овластително решение за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Риск от промяна в акционерната структура

Към датата на съставяне на настоящия документ, акциите на Дружеството се притежават от двама акционера, които в зависимост от пазарната конюнктура вземат обосновани решения за покупка/продажба на недвижими имоти.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

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

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно, основният риск за всички участници на този пазар, включително и за Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти като 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. СД на Емитента ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради локация и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

Рискове, свързани с конкурентната среда

Дружеството осъществява дейността си в бранш с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години. В резултат на тези развития се наблюдава засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Увеличаването на конкуренцията може да има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби, съответно пазарен дял и понижена конкурентоспособност. От друга страна, наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, в качеството му на водеща консултантска и посредническа компания, да подсигурира възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДИСЦ.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това, от своя страна, ще има негативен ефект върху приходите от наеми, генерирани от Дружеството, а оттам – и на

цялостната му рентабилност. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността и търсенето на офисни и търговски площи, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например).

Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

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

Контрагентен риск

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

Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Дружеството да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на банкови кредити или облигационни заеми. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск от загуби, непокрити от застраховки

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

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

В допълнение на сделките, сключени със свързани лица, за които е предоставена информация в пояснителните бележки към индивидуалния отчет на Дружеството към 30.09.2026 г., през отчетния период, в резултат на проведено на 31.08.2026 г. ОСА, изпълнителният директор на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е овластен да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, с насрещна страна „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, както следва:

- Да сключи договор в изискуемата от закона форма, като представляващ „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за покупко-продажба на поземлен недвижим имот, находящ се в Зона Б 5-3, с кадастрален идентификатор 68134.304.326 и обща площ на поземления имот от 5 010 м² на цена от 16 378 000€ (шестнадесет милиона, триста седемдесет и осем хиляди евро);

- Да сключи договор в изискуемата от закона форма, като представляващ „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за покупко-продажба на вещно право върху имот (право на строеж) върху поземлен недвижим имот, находящ се в Зона Б 5-3, с кадастрален идентификатор 68134.304.326 и обща площ на поземления имот от 5 010 м² на покупна цена от 11 465 000 € (единадесет милиона четиристотин шестдесет и пет хиляди евро), след извършване на допълнителна преценка от страна на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на конкретните условия на пазара и избор на най-подходящ начин за реализация на инвестицията и постигане на инвестиционните цели на Дружеството. Към датата на представяне на настоящия отчет, сделките не са сключени.

През отчетния период, в изпълнение на заложените инвестиционни цели в одобрения от КФН проспект за първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството е придобито право на строеж за изграждане на монолитна „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в гр. София, местност Толстой, район Надежда с планиран срок на завършване 2028 г. Сграда „Чери Гардън“ ще има общо 301 апартамента – двустайни, тристайни и четиристайни, разпределени в 7 входа, ще разполага с надземни и подземни паркоместа, гаражи и мазета с над 3,600 м² зелени площи.

В изпълнение на взето решение на ОСА от 31.08.2026 г. на 18.09.2026 г. е сключен договор за продажба на 100% от притежаваните дялове в капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на цена от 6 346 612 евро, като към датата на представяне на настоящия отчет предстои вписване на сделката в ТРРЮЛНЦ по партидата на дъщерното дружество.

30.10.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
V LISEV
Асен Лисев

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.10.30
09:16:30 +02'00'

/Изпълнителен директор/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, гр. СОФИЯ
към 30.09.2026 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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ през отчетния период от 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г.

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

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

Дружеството не е част от икономическа група съгласно Закона за счетоводството.

През отчетния период, Дружеството е придобило едноличен контрол върху капитала на специализираното дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС – „ОФИС С4“ ЕООД.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е дружество майка по отношение на еднолично притежаваното дружество „ОФИС С4“ ЕООД, което притежава статут на дъщерно дружество, по смисъла на § 1, т. 4 от ДР на Закона за счетоводството.

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

През отчетния период:

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

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

В резултат на взето решение от страна на ОСА, проведено на 18.06.2026 г., на 31.07.2026 г. е сключен договор за придобиване на 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД за цена от 6 млн. евро. Финализирането на сделката е отразено в ТРРЮЛНЦ чрез вписване по партидата на „ОФИС С4“ ЕООД на 14.09.2026 г.

В изпълнение на решение на ОСА, проведено на 31.08.2026 г., на 18.09.2026 г. е подписан договор за продажба на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД, притежавани от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на трето лице. Към датата на представяне на настоящия отчет, сделката не е финализирана чрез вписването ѝ в ТРРЮЛНЦ по партидата на дъщерното специализирано дружество.

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

Доколкото през отчетния период 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

Към 30.09.2026 г. акционерът Асен Лисев притежава 92,31% от капитала на Дружеството.

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

През отчетния период са сключени три сделки с акции на Дружеството, страна по които е член на СД на Дружеството и негов изпълнителен директор.

Към 30.09.2026 г. изпълнителният директор на Дружеството – Асен Лисев притежава 92,31% от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

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

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

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

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

30.10.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30
09:16:55 +02'00'

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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ
КЪМ 30.09.2026 г.**

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

Предвид обстоятелството, че Дружеството е в процес на изграждане на нова сграда, въз основа на придобито право на строеж за изграждане на монолитна „Жилищна сграда с подземни гаражи“, през отчетния период „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е отдавало под наем свое имущество.

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

През отчетния период дружеството е придобило право на строеж за реализиране на инвестиционен проект за изграждане на монолитна жилищна сграда с подземни гаражи, находяща се в гр. София, район „Надежда“, местност „Толстой“, с планиран срок за завършване през 2028 г.

Сградата включва общо 301 апартамента – двустайни, тристайни и четиристайни, разпределени в седем входа. Предвидени са надземни и подземни паркоместа, гаражи и складови помещения, както и над 3 600 кв. м. озеленени площи.

През тримесечието са получени аванси по предварителни договори представляващи парични средства, получени от клиенти преди изпълнение на задължението на дружеството за прехвърляне на съответните недвижими имоти в размер на 2 110 хил. евро.

През отчетния период, в резултат на взето решение на ОСА, проведено на 18.06.2026 г. на 31.07.2026 г., Дружеството е сключило договор за придобиване на 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД за цена от 6 млн. евро. Сделката е отразена в ТРРЮЛНЦ по партидата на дъщерното специализирано дружество на 14.09.2026 г. с вписване № 20260914113611.

На 18.09.2026 г. е подписан договор за продажба на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД, притежавани от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на трето лице. Към датата на представяне на настоящия отчет сделката не е финализирана чрез вписването ѝ в ТРРЮЛНЦ по партидата на дъщерното специализирано дружество.

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 от ЗДСИЦДС, съгласно чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

- Активите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 30.09.2026 г. възлизат на 12 891 хил. евро, като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- Към 30.09.2026 г. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ отчита 1 хил. евро други приходи.

2. Информация по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.
- „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

По отношение на инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, към 30.09.2026 г. са налице следните факти и обстоятелства:

На 18.06.2026 г. Дружеството е провело ОСА, на което е взето решение за предварително одобрение и съгласие, ДСИЦ да придобие от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, извършващо предмет на дейност, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, на цена не по-висока от 6, 300, 000 евро. В изпълнение на взетото от ОСА решение, на 31.07.2026 г. е сключен договор за покупко-продажба на дружествените дялове на цена от 6 млн. евро, като фактическото придобиване на дяловете от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е отразено от ТРРЮЛНЦ на 14.09.2026 г. Към датата на придобиване на инвестицията в дъщерното специализирано дружество от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е спазено изискването на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС, изискващ АДСИЦ да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества.

В изпълнение на решение от страна на ОСА, проведено на 31.08.2026 г., на 18.09.2026 г. е подписан договор за прехвърляне от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на трето лице, като към датата на представяне на настоящия отчет сделката не е финализирана посредством вписването на прехвърлянето в ТРРЮЛНЦ.

По отношение на предоставено банково финансиране на специализираното дъщерно дружество – „ОФИС С4“ ЕООД, към 30.09.2026 г. са налице следните факти и обстоятелства:

Дружество „ОФИС С4“ ЕООД е страна, респективно към датата на представяне на настоящия отчет продължава да изпълнява ангажиментите си по сключен на 12.09.2025 г. Договор за банков кредит със страни: „ОФИС С4“ ЕООД – кредитополучател, „Алианс Банк България“ АД – кредитор и Асен Стоименов Лисев- съдлъжник/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, съсед: 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, съсед: 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 съсед: 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.

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.

Дружество „ОФИС С4“ ЕООД е страна по 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 306 775,13 € (триста и шест хиляди седемстотин седемдесет и пет евро и тринадесет евроцента) 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) , във всеки един момент от действие на договора за кредит.

3. Информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

- През отчетния период „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;
- По отношение на емитирани дългови ценни книжа от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ са налице следните факти и обстоятелства:

На 29.07.2026 г. Дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

Вид на облигациите: Обикновени, безналични, необезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации;

ISIN код на емисията: BG2100029628

Размер на облигационната емисия: 12 000 000 € (дванадесет милиона евро);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 € (хиляда евро);

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 € (хиляда евро);

Срок (матуритет) на облигационния заем: 6 години (72 месеца) от датата на издаване на емисията;

Дата, от която тече срока до падежа: 29.07.2026 г.;

Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: 4,25% годишно, фиксиран Actual/365 L (ISMA – Year, Actual/Actuals) – Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината; Лихвата е платима на тримесечие, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена емисията.

Гратисен период: няма;

Изплащане на главницата: Главницата се изплаща еднократно на падежа на облигационния заем, освен ако преди това не бъде извършено частично или пълно предсрочно погасяване по решение на Емитента.

Правоимащи лица: Право да получат лихвени и главнични плащания имат облигационерите, които са вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, издадено от „Централен депозитар“ АД;

Обезпечение: необезпечена облигационна емисия;

Право на предсрочно погасяване: с право частично или пълно предсрочно погасяване по инициатива на Емитента, без наказателна лихва или премия;

Вид предлагане: първично непублично предлагане (частно пласиране);

Начин на извършване на лихвените и главничното плащане: Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 3 (три) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 3 (три) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва в първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане, което се извършва на тримесечие, се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации за отделните тримесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая. Главницата се изплаща еднократно на падежа на облигационния заем, като всички плащания по емисията облигации се извършват в евро. Плащането на лихвите, съответно главничното плащане по облигационния заем ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор, според който „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ превежда нетните суми за разпределяне по следните сметки в „ЦД“ АД:

- в евро IBAN: BG38 UNCR 9660 1051 8766 29 при „УниКредит Булбанк“ АД, BIC код UNCRBGSF.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, след записването на облигационната емисия, СД е представил пред ТРРЮЛНЦ съобщение за сключен облигационен заем, обявено по партидата на Дружеството на 13.08.2026 г. с вписване № 20260813095204, като на 17.08.2026 г. , с вписване № 20260817133028 на ТРРЮЛНЦ е обявена покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите, свикано за 28.08.2026 г. Свиканото събрание не е проведено поради неявяване на лицето, записало емисията поради отпадането на качеството му на облигационер, предвид извършеното от страна на емитента пълно предсрочно погасяване на облигационната емисия.

В заложените условия по облигационната емисия, описани в Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране), изготвено въз основа на Решение на Съвета на директорите на емитента от 24.07.2026 г., във връзка с овластяването по чл. 39, ал. 3 т. 16 от устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, емитентът има право по всяко време по своя преценка през срока на облигационния заем да извърши предсрочно частично или пълно погасяване на главницата по облигационния заем. Предвидено е, че предсрочното погасяване се извършва по номиналната стойност на облигациите, без начисляване на наказателна лихва, премия или друго обезщетение в полза на облигационерите. Пзовавайки се на предвидените в предложението условия, на 14.08.2026 г. емитентът е извършил пълно предсрочно погасяване на главницата по облигационния заем, в резултат на което към датата на провеждане на първото общо събрание на облигационерите, предвид извършеното от емитента пълно погасяване по емисията е отпаднало основанието за избор на представител на облигационерите, съответно за провеждане на общото събрание на облигационерите.

- Към 30.09.2026 г., „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма сключени договори за банкови кредити.
- За отчетния период „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

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

„БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка, поради което не са налице обстоятелства, които да бъдат декларирани в настоящата точка.

IV. Друга информация, определена с наредба, съгласно чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС.

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

През отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е придобило право на строеж за изграждане на монолитна „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в гр. София, местност Толстой, район Надежда с планиран срок на завършване 2028 г.

2. 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.

През отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е отдавало имущество под наем.

30.10.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.10.30
09:17:26 +02'00'

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

към 30.09.2026 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, 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 30.09.2026 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

През отчетния период не е настъпила промяна в лицето, упражняващо контрол над Дружеството, като към 30.09.2026 г., лицето притежаващо 92,31% от правата на глас в ОСА на Дружеството, респективно упражнява контрол върху „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е Асен Стоименов Лисев.

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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

По отношение на съществени сделки, страна по които е „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през отчетния период, са налице следните факти и обстоятелства:

1) придобито право на строеж за реализиране на инвестиционен проект за изграждане на монолитна жилищна сграда с подземни гаражи, находяща се в гр. София, район „Надежда“, местност „Толстой“, с планиран срок за завършване през 2028 г. Сградата включва общо 301 апартамента – двустайни, тристайни и четиристайни, разпределени в седем входа. Предвидени са надземни и подземни паркоместа, гаражи и складови помещения, както и над 3 600 кв. м. озеленени площи.

2) сключен договор с „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ за придобиване на 100% от дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД за цена от 6 млн. евро. Сделката е отразена в ТРРЮЛНЦ по партидата на дъщерното специализирано дружество на 14.09.2026 г. с вписване № 20260914113611.

3) сключен на 18.09.2026 г. договор за прехвърляне на притежаваните от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ дружествени дялове от капитала на дъщерното специализирано дружество „ОФИС С4“ ЕООД на трето лице на цена от 6 346 612 евро, като към датата на представяне на настоящия отчет, прехвърлянето на дяловете не е вписано по партидата на „ОФИС С4“ ЕООД в ТРРЮЛНЦ.

4) 4) Сключен на 29.07.2026 г. облигационен заем, ангажиментите по който към края на отчетния период са напълно изпълнени.

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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

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

Не е налице промяна на одитора, настъпила през отчетния период.
Предстои свикване и провеждане на Общо събрание на акционерите на което да бъде избран одитор за проверка и заверка на ГФО на Дружеството за 2026 г.

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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

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

Освен посочените обстоятелства, свързани с придобиването и последващата продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, оповестени надлежно в настоящия документ, през отчетния период не са сключвани други сделки, с предмет придобиване, продажба или учредяване на залог на дялови участия в дъщерни 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.

Не са налице такива обстоятелства.

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
OV LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.10.30
09:17:54 +02'00'

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 и <http://www.extri.bg/bg/>, и до обществеността - чрез информационната платформа investor.bg, достъпна на електронен адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/1/3726/0/0/0/1>, както и на корпоративната страница на Дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <https://bravohome.bg/#investor>.

30.10.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

ASEN
STOIME
NOV
LISEV



Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.10.30
09:18:22 +02'00'

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

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

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 30.09.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ
- и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ на индивидуална база към 30.09.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30.10.2026 г.
гр. София

Декларатор:

ASEN
STOIMENOV
OV LISEV
Асен Лисев
/Изпълнителен директор /

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.10.30
09:18:46 +02'00'

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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ, 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 30.09.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ
- и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 30.09.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30.10.2026 г.
гр. София

Декларатор:

MAYA
NIKOLAEV
A RIKOVA
Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2026.10.30
09:33:38 +02'00'

Мая Рикова

/Управител на „МН ПРОГРЕС
КОНСУЛТ“ ЕООД /