

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов
отчет

30 Септември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	3
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	4
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	31
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	48
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	51
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	56
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.....	59
ДЕКЛАРАЦИЯ	60
ДЕКЛАРАЦИЯ	61

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2025	31 декември 2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	66,843	66,371
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	11,435	-
Нетекущи вземания от клиенти	6	379	178
Нетекущи вземания от дъщерно дружество	7	300	-
Нетекущи активи общо		78,957	66,549
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	6	330	773
Парични средства и еквиваленти	8	4,733	3,489
Текущи активи общо		5,063	4,262
Общо активи		84,020	70,811
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	10	36,700	36,700
Други резерви		3	3
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	9	7,059	7,094
Общо капитал		43,663	43,698
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Получени депозити	14	849	855
Задължения по получени банкови кредити	11	37,744	25,291
Нетекущи пасиви общо		38,593	26,146
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови кредити	12	1,417	753
Задължения към доставчици	13	244	127
Други задължения	15	103	87
Текущи пасиви общо		1,764	967
Общо пасиви		40,357	27,113
Общо собствен капитал и пасиви		84,020	70,811

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на
30.10.2025 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	30 септември 2025	30 септември 2024
Приходи от продажба на услуги	16	4,510	4,531
Други приходи	17	24	269
Разходи за материали		(5)	(3)
Разходи за външни услуги	18	(1,338)	(1,413)
Разходи за възнаграждения	19	(73)	(73)
Други разходи	20	(174)	(115)
Разходи от обезценка на вземания		-	(84)
Печалба/ (загуба) от дейността		2,944	3,112
Финансови приходи/разходи нето	21	(1,144)	(1,047)
Печалба/ (загуба) от финансова дейност		(1,144)	(1,047)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		1,800	2,065
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		1,800	2,065

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				Общо капитал
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	
Салдо към 1 януари 2024	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Печалба за периода	-	2,152	-	-	2,152
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(150)	-	-	(150)
Салдо към 31 декември 2024	36,700	7,094	3	(99)	43,698
Салдо към 1 януари 2025	36,700	7,094	3	(99)	43,698
Печалба за периода	-	1,800	-	-	1,800
Разпределен дивидент	-	(1,835)	-	-	(1,835)
Салдо към 30 септември 2025	36,700	7,059	3	(99)	43,663

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД

Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2025	30 септември 2024
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5,788	5,315
Плащания към доставчици		(1,817)	(1,669)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(64)	(66)
Платени/възстановени данъци		(929)	(1,025)
Други постъпления/плащания, нетно		(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2,977	2,555
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за подобрения на имоти		(158)	(893)
Инвестиции в дъщерни предприятия		(11,435)	-
Други постъпления/плащания, нетно		(300)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(11,893)	(893)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от банкови кредити		13,691	26,208
Платена главница по банкови кредити		(558)	(262)
Платена лихва по банкови кредити		(1,037)	(458)
Платена главница по облигационен заем		-	(25,950)
Платени лихви по облигационен заем		-	(420)
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(122)	(113)
Изплатен дивидент		(1,814)	(1,322)
Нетен паричен поток от финансова дейност		10,160	(2,317)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		1,244	(655)
Парични средства в началото на периода		3,489	3,042
Парични средства в края на периода	8	4,733	2,387

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

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

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

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

Предмет на дейност: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.

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

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

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

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

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

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

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

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

Константин Василев Проданов
Асен Стоименов Лисев
Владислав Димитров Христов

Председател и член на СД
Изпълнителен директор
Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

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

Одитният комитет има следния състав:

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

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

2. Информация за съществената счетоводна политика

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

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

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

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 3.

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

(а) Преценки

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

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

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

Към 30.09.2025 г., 85,20 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем по дългосрочни договори, сключени между дружеството и неговите общо 6 наематели – юридически лица.

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

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

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

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

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

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от 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:

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

- и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

Междинният индивидуален финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

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

(б) Сделки и салда

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

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

2.3 Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Търговски вземания

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

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

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

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

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

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

2.6. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

2.7. Разпределение на дивиденди

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

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

2.8. Печалба/(загуба) на акция

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

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

2.9. Текущи и отсрочени данъци

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

2.10. Провизии

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

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

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

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

2.11. Търговски задължения

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

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

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

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

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

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)

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

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

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

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

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

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

Последващо оценяване

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

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

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия 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).

2.14. Пенсионни и други задължения

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

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

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

2.15. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)

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

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

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

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

Приходи от продажба на недвижими имоти	Предприятието при продажба на недвижими имоти сключва предварителен договор, в който е уговорена цена и начин на плащане по сделката. В повечето случаи е договорено авансово плащане, за което се издава фактура.	Приходите се признават при нотариално прехвърляне на собствеността и всички рискове и изгоди, свързани със собствеността да са прехвърлени на клиента. Свързаните разходи се признават в печалби или загуби, когато възникнат. Получените аванси се включват в пасиви по договори с клиенти.
---	--	--

2.16. Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

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

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

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

2.17. Свързани лица

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

2.18. 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 2025 година Дружеството притежава едно дъщерно дружество, регистрирано в страната. В настоящия междинен индивидуален финансов отчет, инвестициите в дъщерните предприятия са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

2.19. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

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

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

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

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

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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

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

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

Обезценки на вземания

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

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

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

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

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

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

Обезценка на инестииции в дъщерни предприятия

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

Справедлива стойност

Инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база са представени по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Обичайно дружеството използва и трите допустими подхода за определяне на справедливата стойност: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

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

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

4. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

Към 30.04.2025 г. върху имота има учредени ипотeki в полза УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорени инвестиционни кредити, подробно оповестени в Приложение 23 по-долу.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Във връзка с решение на акционерите, взето на тяхно общо събрание, проведено на 27.02.2025 г., на 17.04.2025 г. е подписан договор с „Браво Скай“ ЕООД за придобиване на 100 % от дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД, ЕИК 207715450. На 25.04.2025 г. промяната в собствеността на дъщерното дружество е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Придобивната цена на дружествените дяловете е 11,735 хил. лв., в това число 300 хил. лв., представляващо прехвърлено вземане на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от предишния собственик на капитала от новопридобитото дъщерно дружество.

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

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

6. Вземания от клиенти и доставчици

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

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

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от

сключени договори за наем към края на отчетния период са заложили като обезпечение в полза на УниКредит Булбанк във връзка с получени банкови финансираня, подробно оповестени в Приложение 23 по-долу.

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

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

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

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

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

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

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

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

	30 септември 2025	31 декември 2024
Фактурирани вземания от клиенти	170	704
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	452	18
Вземания по платени аванси	65	51
Предплатени такси	22	-
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	709	773

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

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

7. Нетекущи вземания от дъщерно дружество

	30 септември 2025	31 декември 2024
Нетекущи вземания от дъщерно дружество	300	-
	300	-

Справедливите стойности на другите вземания са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Нетекущи вземания от дъщерно дружество	300	-
	300	-

8. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2025	31 декември 2024
Парични средства в банки и налични пари	3,364	2,902
Блокирани парични средства	1,369	587
	4,733	3,489

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

	30 септември	31 декември 2024
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	3,363	2,901
Блокирани парични средства	1,369	587
	4,733	3,489

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

9. Неразпределена печалба/загуба

	30 септември 2025	31 декември 2024
Баланс в началото на периода	7,094	5,092
Печалба за текущия период	1,800	2,152
Доначислен дивидент за 2023 г.	-	(150)
Разпределен авансов дивидент за 2025 г.	(1,101)	-
Разпределен дивидент от неразпределена печалба за минали години	(734)	-
Баланс в края на периода	7,059	7,094

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

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

В тази връзка през първото шестмесечие на 2024 г. е доначислено задължение в размер на 150 хил. лева за изплащане на гласуван дивидент за 2023 г. в размер на 1 321 хил. лева.

На извънредно ОСА, проведено на 05.09.2025 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2025 г. в размер на 1,835 хил. лева или брутен размер на 1 акция от 0.05 лева, като 1,101 хил. лева са от преобразуваната по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС реализирана печалба през първо полугодие на 2025 г. и 734 хил. лв. са от неразпределената печалба на Дружеството от предходни години.

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

10. Акционерен капитал

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

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

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

11. Нетекущи задължения по банкови кредити

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

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

През м. 02.2025 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи Договор за банков инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД, в размер на 7 000 000 евро (седем милиона евро) с краен срок на погасяване 18.02.2031 г. Лихвата представлява сбор от приложимия за съответен Период на олихвяване променлив Лихвен индекс и Надбавка към Лихвения индекс в размер на 1.30% (едно цяло и тридесет стотни процента), като във всеки един момент от действието на Договора, Годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 3% (три процента). Договореното плащане на лихвата и главницата е тримесечно.

	30 септември 2025	31 декември 2024
Нетекущи задължения по банкови кредити	37,744	25,291
	37,744	25,291
Справедливите стойности на нетекущите задължения по банкови кредити са както следва:		
	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения по банкови кредити	37,744	25,291
	37,744	25,291

12. Текущи задължения по банкови кредити

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

Справедливите стойности на текуща част от задълженията по банкови кредити са както следва:

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

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

13. Задължения към доставчици

	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения към доставчици	244	125
Получен аванс	-	2
Задължения към доставчици	244	127

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	30 септември 2025	31 декември 2024
Задължения към доставчици	244	125
Получен аванс	-	2
Задължения към доставчици	244	127

14. Задължения по получени депозити

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

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

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

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

15. Други задължения

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

16. Приходи от продажба на услуги

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

Към 30.09.2025 г. дружеството отчита 85,20% заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя.

17. Други приходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	13	3
Ремонт	5	265
Получено застрахователно обезщетение	6	-
	24	269

18. Разходи за външни услуги

	30 септември 2025	30 септември 2024
Поддръжка на имоти	(350)	(282)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(856)	(696)
Консултантски и одиторски услуги	(87)	(84)
Застраховки	(18)	(20)
Държавни и регулаторни такси	(27)	(66)
Ремонт	-	(265)
	(1,338)	(1,413)

19. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2025	30 септември 2024
Заплати и социални осигуровки	(73)	(73)
	(73)	(73)

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

20. Други разходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
Данъци по ЗМДТ	(174)	(115)
	(174)	(115)

21. Финансови разходи

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

22. Сделки със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

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

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

Сделки между свързани лица:

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

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

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:

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

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

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

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

В края на м.09.2025 г. дружеството има вземане от дъщерното предприятие в размер на 300 хил. лева.

23. Условни задължения и вземания

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

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

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

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

1. Учредена е втора по ред договорна ипотека върху притежавана офис сграда и поземлен имот;
2. Вписан е втори по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
3. Втори по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички

настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 782 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

24. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия изток върху дейността на дружеството

Конфликтите в Близкия изток, както и между Русия и Украйна, към датата на съставяне на настоящия междинен индивидуален отчет не водят до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности, както и до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

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

25. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на негово одобрение

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

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 30.09.2025 Г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 204729982, с ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 23.06.2025 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с

Уникален идентификационен код на събитието BPF23062025AGMS, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На 01.06.2025 г. в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е получено уведомление по чл. 19, пар. 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (регулиране на пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и Директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (Регламент 596/2014) относно сключени сделки, съгласно чл. 10, пар. 2, б. „а“, предложение първо от Делегиран регламент 2016/522 на Комисията, а именно:

На 29.05.2025 г. са сключени 14 бр. (четирнадесет броя) сделки по придобиване на акции от емисия с ISIN BG1100016176 от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, страна по които е Асен Лисев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството, квалифицирано като лице по чл. 3, пар. 25, б. „а“ от Регламент 596/2014. Средната цена на сключените сделки е 0,99 лв.

(деветдесет и девет стотинки), като общата им стойност възлиза 48 850,82 лв. (четиридесет и осем хиляди осемстотин и петдесет лева и осемдесет и две стотинки).

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 30.09.2025 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 4 534 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2 734 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 1 800 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. общата сума на активите на дружеството е 84 020 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 43 663 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица No 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,87	4,05
Коефициент на бърза ликвидност	2,87	4,05
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,68	2,54
Коефициент на незабавна ликвидност	2,68	2,54



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица No 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,05	0,06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,04	0,05
Рентабилност на Активите (ROA)	0,02	0,03



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица No 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,92	0,62
Дълг / Активи	0,48	0,38
Коефициент на финансова автономност	1,08	1,60



2.4. Финансови показатели

Таблица No 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
EBITDA	2 944	3 112
EBIT	2 944	3 112



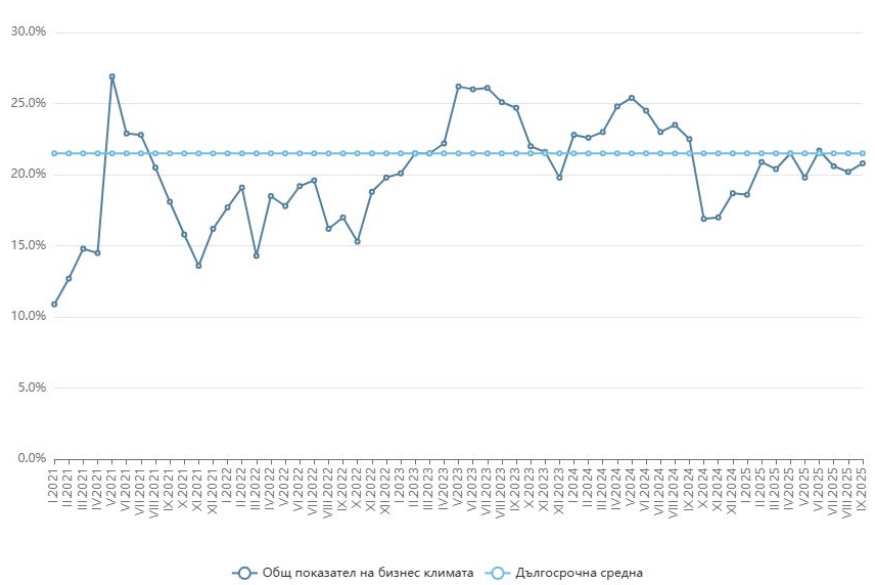
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица No 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в

	която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажменти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. Въпреки функционирането на редовно правителство с осигурено парламентарно мнозинство, подкрепящо водените политики, в България продължава да е налице бавен напредък по изискваните от ЕС реформи в съдебната система и мерки за борба с корупцията, съчетано с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от износа.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕ- СКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 30.09.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през септември 2025 г.</i> се увеличава с 0.6 пункта спрямо август (от 20.2% на 20.8%), като ръст на показателя е регистриран в промишлеността и в търговията на дребно.  Източник: НСИ През септември 2025 г. <i>съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> се покачва с 0.5 пункта (от 18.3% на 18.8%), което се дължи на подобрените оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Прогнозите на мениджърите относно продажните цени в промишлеността са те да запазят своето равнище през следващите три месеца. През септември 2025 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> се понижава с 2.3 пункта (от 24.9% на 22.6%) в резултат на по-резервираните очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Прогнозите им относно строителната активност през следващите три месеца също се влошават, като анкетата отчита и увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията. През последния месец се засилва отрицателното влияние на фактора „несигурна икономическа среда“, който измества на второ място недостига на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През септември 2025 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> намалява с 1.6 пункта (от 15.9% на 14.3%), в резултат на влошените оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 51.1% от предприятията. На второ и трето място са конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в сектора на услугите по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

	Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 6/2025 на Европейската централна банка, се очаква растежът на БВП да бъде е 1,2% през 2025 г., 1,0% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г. В сравнение с макроикономическите прогнози от юни 2025 г. прогнозата за растежа на БВП е ревизирана нагоре с 0,3 процентни пункта за 2025 г., което отразява по-добрите от очакваните входящи данни и инерционния ефект от ревизирането на историческите данни. Поскъпването на еврото и по-слабото външно търсене (отчасти свързано с малко по-високи мита от прогнозираните през юни) доведоха до низходящо ревизиране с 0,1 процентни пункта за 2026 г. Прогнозите за 2027 г. остават без промяна.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 11 септември 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. В момента инфлацията е на равнище около средносрочната цел от 2% и оценката на Управителния съвет за прогнозата ѝ остава като цяло непроменена. Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2025 г. представят картина на инфлацията, която е подобна на прогнозираната през юни. Те предвиждат общата инфлация да бъде на средно равнище от 2,1% през 2025 г., 1,7% през 2026 г. и 1,9% през 2027 г. Що се отнася до инфлацията без компонентите енергоносители и храни, експертите очакват средно равнище от 2,4% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 1,8% през 2027 г. Прогнозира се прираст на икономиката от 1,2% през 2025 г., ревизиран нагоре с 0,9% спрямо юнските прогнози. Очакванията за растежа през 2026 г. сега са малко пониски – 1,0%, а прогнозата за 2027 г. остава непроменена на равнище от 1,3%.  ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ 3,50% 3,00% 2,50% 2,00% 1,50% 1,00% 0,50% 0,00% Януари февруари Март Април Май Юни Юли Август Септември — 01.01.2025 - 30.09.2025 г. *Източник: БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. <i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2.0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2025 г. месечната инфлация е 1.8%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.6%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.5%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 3.9%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.6%.

	инфлация за периода октомври 2024 - септември 2025 г. спрямо периода октомври 2023 - септември 2024 г. е 3.8%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През септември 2025 г. месечната инфлация е -0.6%, а годишната инфлация за септември 2025 г. спрямо септември 2024 г. е 4.1%. Инфлацията от началото на годината (септември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.7%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2024 - септември 2025 г. спрямо периода октомври 2023 - септември 2024 г. е 3.1%. <table border="1"> <caption>ИНФЛАЦИЯ (01.01.2025 - 30.09.2025 г.)</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>2.00%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>0.50%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>0.25%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>-0.75%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>0.50%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>1.75%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>-0.50%</td></tr> </tbody> </table> *Източник:НСИ	Месец	Инфлация (%)	Януари	2.00%	Февруари	0.50%	Март	0.25%	Април	-0.75%	Май	0.00%	Юни	0.50%	Юли	1.75%	Август	0.00%	Септември	-0.50%
Месец	Инфлация (%)																				
Януари	2.00%																				
Февруари	0.50%																				
Март	0.25%																				
Април	-0.75%																				
Май	0.00%																				
Юни	0.50%																				
Юли	1.75%																				
Август	0.00%																				
Септември	-0.50%																				
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияниа върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. На 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз одобри официално присъединяването на България към еврозоната на 01 януари 2026 г. и определи валутен курс на лева от 1,95583 за 1 евро. Това е сегашният централен курс на лева във валутния механизъм (ВМ II), в който валутата участва от 10 юли 2020 г. Обменният курс на лева се установява посредством изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98, което ще влезе в сила от 01 януари 2026 г. По данни на Министерството на финансите от 10.07.2025 г. дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута бе повишен на 'BBB+' със стабилна перспектива с извънредни рейтингови действия на международните рейтингови агенции Fitch Ratings и S&P Global Ratings. Това е най-високата степен от инвестиционните рейтинги от средния клас, съобщават от Министерство на финансите. Водещият фактор за повишението на рейтинга на страната е официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г. В обосновката за рейтинговото действие агенция S&P Global Ratings отбелязва, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики. Краткосрочните перспективи за растеж на България са оценени като стабилни. Прогнозата е, че икономиката ще нарасне с 2,4% в реално изражение през 2025 г. и средно с 2,8% до 2028 г. Частното потребление ще бъде основният двигател на растежа, подкрепено от високия ръст на реалните заплати поради затегнатия пазар на труда. Рейтинговата агенция отбелязва, че пълното членство на България в Шенгенското пространство, в сила от 1 януари 2025 г., заедно с присъединяването ѝ към еврозоната, би могло да подкрепи търговията и международния туризъм чрез намаляване на административните пречки. По данни на БНБ от 30.09.2025 г. брутният външен дълг в края на юли 2025 г. възлиза на 53 783.5 млн. евро (47.9% от БВП2), което е с 9303.1 млн. евро (20.9%) повече в сравнение с края на юли 2024 г. (44 480.4 млн. евро, 42.9% от БВП). В края на юли 2025 г. краткосрочните задължения са 8772.5 млн. евро (16.3% от брутния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 468.8																				

	млн. евро (5.6%) спрямо юли 2024 г. (8303.8 млн. евро, 18.7% от дълга, 8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 45 010.9 млн. евро (83.7% от брутния дълг, 40.1% от БВП) в края на юли 2025 г., като нарастват с 8834.4 млн. евро (24.4%) спрямо края на юли 2024 г. (36 176.6 млн. евро, 81.3% от дълга, 34.9% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	Геополитическите рискове произтичащи от потенциални неблагоприятни събития като войни, терористични актове, както и напрежения между отделни държави, включително търговски войни, притежават потенциал да нарушат международните отношения, както и икономическата стабилност, са се увеличили значително през последните години. Така например проявленията на геополитическите рискови събития, базирани на конфликти, войни и терористични атаки, заедно с нарастващите военни разходи на страните в глобален мащаб, както и ограниченията върху трансграничната търговия и финансовите трансакции са се увеличили от 2022 г., в сравнение с нивата през предходните години. Увеличаването на геополитическите рискове може да застраши финансовата стабилност, което се проявява чрез реални или потенциални ограничения върху трансграничната търговия, което в крайна сметка да предизвика реструктуриране на капиталовите потоци и да причини внезапни корекции на цените на активите. Негативният ефект върху цените на активите може да застраши финансовата стабилност на макро ниво, като повлияе върху ликвидността и платежоспособността на финансовите и нефинансовите субекти. Влиянието на геополитическите рискове върху цените на активите може да се различава в зависимост от класовете активи, секторите и страните. Така например, нарушенията в доставките могат да увеличат цените на стоките, но да намалят цените на акциите, ако се очаква нарушенията да окажат неблагоприятен ефект върху икономическата активност. Различия могат да възникнат и между секторите: например, след инвазията на Русия в Украйна през 2022 г., цените на финансовите активи (като акции, държавни облигации, валутни курсове) паднаха незабавно, докато цените на суровините (петрол, зърнени култури) се увеличиха значително поради опасения за нарушение в доставките. Ефектът върху страните вероятно също ще се различава в зависимост от техните икономически и структурни характеристики. Например, страните износителки на суровини могат да се възползват, ако цените на суровините се повишат в отговор на конкретно геополитическо рисково събитие. Страни, които са пряко засегнати от конкретно геополитическо рисково събитие могат да изпитат по-тежки последици от физически щети или от налагането на търговски и финансови ограничения, докато въздействията може да са минимални при други страни. Геополитическите рискови събития могат значително да повлияят на страните, които имат тесни икономически и финансови връзки с пострадалите от конфликти държави Геополитическият риск може да се прояви под формата на търговски напрежения. Въпреки че мерките, касаещи свободната търговия не са непременно свързани с геополитическия риск, търговските напрежения като тарифи, търговски войни и санкции могат да бъдат наложени по геополитически причини и да повлияят силно на международните отношения и като краен резултат да окажат влияние върху цената на стоките. Увеличаването на геополитическите рискове може да повлияе на суверенния риск (известен също като Държавен риск - рискът от неизпълнение при изпълнение на дълговото задължение от страна). Това може да се случи поради постоянно нарастващите разходи за отбрана, които натежават върху фискалната перспектива на правителствата, както и до влошаване на икономическата активност, като поражда сериозни опасения за фискалната устойчивост. Събитията, свързани с проявленията на геополитическите рискове оказват по-осезаемо влияние върху икономики с по-малки фискални и международни резервни буфери.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Рискови фактори, специфични за дружеството

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

Оперативен риск

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

Рискове, свързани с пазарната среда

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

Рискове, свързани с поддръжката на притежавания от Дружеството имот

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежавания имот, Дружеството чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имота. Неоткрити дефекти, неотложен ремонт в резултат на външни повреди, нови законови изисквания по отношение на състоянието на сградата, както и неправилна оценка на изискванията за поддръжка, могат да доведат до по-високи от планираните разходи за поддръжка.

Риск от освобождаване на наети площи

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

Риск, свързани с неизпълнение на плащанията по договори за наем

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира

своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията, също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Кредитен риск

Предвид обстоятелството, че Дружеството ползва банков заем, използван за погасяване на задълженията по облигационната емисия, същото остава изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност Дружеството -кредитополучател да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми за наем.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

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

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

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

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

Риск от загуба на ключови служители

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

Риск, свързан с третите лица, обслужващи дейността на дружеството

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

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

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

Риск, свързан с контрагентите – наематели

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

Риск, свързан с наличието на свободни площи

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда и резултатите от неговата дейност. С цел да минимизира този риск, Дружеството ще придобива бизнес имоти (офис, търговски и индустриални площи), които към момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните

собственици остават наематели в придобития имот. Освен това, Дружеството ще придобива само първокласни имоти, които превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

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

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби

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 не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството от клиенти и това колко успешно ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдават изискванията на чл. 116б, ал. 1, т. 2, б. “б” от ЗППЦК, като избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв

конфликт възникне своевременно и пълно да го разкрият писмено пред СД, като не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

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

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

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

Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби, в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това, поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск, свързан със забава при придобиване на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения,

свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

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

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

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

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

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

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

Таблица No 6

(хил. лева)

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

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

Разходите за поддръжка за сметка на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са префактурирани от третото лице, обслужващо дейността на ДСИЦ дружество.

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

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

30.10.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

АСЕН ЛИСЕВ
/Изпълнителен директор/

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

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

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

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

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

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

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

През отчетния период:

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

Дружеството е отдало под наем притежаваната офис сграда в район „Младост“ с административен адрес ул. „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м. Към 30.09.2025 г. дружеството отчита 100 % заестост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 (шест) наемателя.

По отношение на извършени инвестиции, към датата на съставяне на настоящия шестмесечен отчет за първото полугодие на 2025 г. са налице следните факти:

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

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

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

на „Браво Пропърти фонд“ АДСИЦ, като промяната в собствеността по партидата на дружеството е вписана на 25.04.2025 г.

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

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

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

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

Таблица 1

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

*Представената информация е към 30.09.2025 г.

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

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

Таблица 2

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

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

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

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

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

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

30.10.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

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

**ОТНОСНО
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
КЪМ 30.09.2025 Г.**

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

През отчетния период 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

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

През отчетния период, Дружеството е сключило сделка по придобиване на 100% от дружествените дялове на специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обща стойност 11 734 980 лв. Подробна информация за параметрите и условията по сделката е предоставена на стр. 21 от пояснителните бележки към междинен финансов отчет на Дружеството към 30.09.2025 г.

Освен посоченото, през отчетния период Дружеството не е сключвало сделки за продажба или покупка на нови активи.

III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.09.2025 г. възлизат на 84 020 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.09.2025 г. са в размер на 4 534 хил. лв.

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

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

По отношение на инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, към 30.09.2025 г. са налице следните факти и обстоятелства:

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

Обект на сделката, гласувана от акционерите е придобиването на дружествените дялове на дружество „ОФИС С4“ ЕООД, което развива икономическа активност, в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство. „ОФИС С4“ ЕООД е създадено с цел да реализира инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, разположена в УПИ VIII-1599, кв. 3, местност „Хладилника – Витоша“. Съгласно взетото решение от страна на акционерите, придобивната стойност на дружествените дялове е в размер на 11,734,980 лева, като предвид обстоятелството, че в сделката участва заинтересовано лице, към писмените материали за събранието е представена изготвена пазарна оценка от независим оценител за определяне на справедливата стойност на дружествените дялове на придобиваното дружество.

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

Към 30.09.2025 г. е спазено изискването на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС, като инвестицията в дружествените дялове на специализирано дружество е в рамките на предвиденото законово ограничение.

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

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

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

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);
- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;
- Лихва: представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%;

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Револвиращ лимити): 2%;

- Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.

- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;

- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;

- първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

- първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

- първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 1 369 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

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

- Размер на кредита: 7 000 000 евро (седем милиона евро);

- Краен срок за погасяване на кредита: 18.02.2031 г.;

- Лихва: 2% (два процента); Приложимият към датата на договора лихвен индекс е 3-месечния EURIBOR. Към датата на сключване на договора, приложимият размер на годишния лихвен процент (ГЛП) е 3.822% (три цяло осемстотин двадесет и два процента);

- Обезпечения по кредита: Втора по ред договорна ипотека след първа по ред в полза на Банката върху Проекта (офис сграда „Офис А”), а именно:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседи на имота по скица на АГКК: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот СГРАДА с идентификатор 68134.4081.537.1 по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр, с функционално предназначение: Сграда със смесено предназначение, брой етажи 7, брой самостоятелни обекти 9, застроена площ по скица от 2065 кв.м., с адрес на сградата: град София, район „Младост“, с административен адрес: ул. „Иван Абаджиев“ № 2, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници - от четири страни - поземления имот; и която страда, съгласно Разрешение за строеж № 48/24.03.2017 г. на Главния архитект на СО, НАГ, влязло в сила на 20.04.2017 г. и Заповед № РА-51-271 от 13.12.2018 г., издадени от Главния архитект на Столична община, одобрени инвестиционни проекти на 17.03.2017 г. от НАГ, одобрени инвестиционни проекти на 22.05.2017 г. и одобрени инвестиционни проекти на 13.12.2018 г. и Разрешение за ползване № СТ-05-413/26.03.2019 г. на ДНСК, представлява девететажна Офис сграда с подземен паркинг и кафе – сладкарница, от които седем надземни нива - едно партерно и шест офисни нива, свързани с централно ядро - вертикални комуникации, обслужващи помещения и санитарни възли, както и два подземни етажа, предвидени за технически помещения и паркоместа, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

Втори по ред особен залог върху следните вземания:

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

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

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

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

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

По отношение на предоставено банково финансиране на специализираното дъщерно дружество – „ОФИС С4“ ЕООД, към 30.09.2025 г. са налице следните факти и обстоятелства:

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

Вид на кредита: Оборотен кредит;

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

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

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

Гратисен период: 24/07/2027 г.

Обезпечения: Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката учредена върху собствените на Кредитополучателя Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599, по КKKP на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГKK, с последно изменение на КKKP 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, съседи: 68134.903.63, 68134.903.1562, 68134.903.2619, 68134.903.2525 и Поземлен имот с идентификатор 68134.903.183, по КKKP на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГKK, с последно изменение на КKKP 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, съседи: 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 съседи съгласно комбинирана скица: ул. „Сребърна“, УПИ IX – 249, УПИ X-1562 и УПИ XIV-2561, заедно с правото на строеж за изграждане в урегулirания поземлен имот на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“, със застроена площ от 478,20 кв. м., разгъната застроена площ от 3240,00 кв. м., и разгъната застроена площ със сутерен от 5007,50 кв.м., съгласно Разрешение за строеж № 43/11.06.2025 г., в сила от 26.06.2025 г. и одобрени (съгласувани) инвестиционни проекти на 11.06.2025 г. от Гл. арх. на общ. Лозенец, състояща се от Сутерен 2, на кота – 6,97 м., със застроена площ от 882,73 кв.м.; Сутерен 1, на кота – 3,74 м., със застроена площ от 882,73 кв.м.; Първи етаж, на кота ± 0,00 м., със застроена площ от 478,20 кв.м.; Втори етаж, на кота + 4,76 м., със застроена площ от 412,41 кв.м.; Трети етаж на кота +8,33 м., със застроена площ от 427,76м.; Четвърти етаж на кота + 11,90 м., със застроена площ от 443,11м.; Пети етаж на кота + 15,47 м., със застроена площ от 458,41 м.; Шести етаж на кота + 19,04 м., със застроена площ от 473,81 м.; Седми етаж на кота + 22,61 м., със застроена площ от 489,16 м. Покрив + 26,35 м., със застроена площ от 54,69 м.

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

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

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

В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦД, по отношение на притежавания от Дружеството недвижим имот е налице валидна застрахователната полица, която покрива като

минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

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

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

Обезпечения: Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи парични вземания на „ОФИС С4“ ЕООД, за всички налични и/или постъпващи парични средства, по която и да е банкова сметка, открита в Банката, в общ размер не по-малко от 600 000 (шестстотин хиляди) лева, във всеки един момент от действие на договора за кредит.

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

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

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

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

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвало строежи. Извършените подобрения на притежаваната от Дружеството сграда са на обща стойност 472 хил.лв.

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 Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем 85,20% от притежаваната офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 30.09.2025 г. възлизат на 3,623 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.09.2025 г. възлизат на 107 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 2,95 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

30.10.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ПЕРИОДА 01.01.2025 – 30.09.2025 г.

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

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, както и с информацията по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 5 от ЗДСИЦДС и чл. 20, ал. 2, т. 1, във връзка с чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

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

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

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

* Представената информация е към 30.09.2025 г.

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

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

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

През отчетния период не е налице промяна в одиторите на Дружеството. Одиторското дружество „Станева СиПиЕй“ ЕООД с ЕИК 200957536 чрез регистриран одитор Тая Димитрова Станева, притежаващ диплома № 810 е проверило и заверило ГФО на Дружеството за 2024 г. Предстои да бъде свикано и проведено общо събрание на акционерите, на което да бъде избран одитор за проверка и заверка на ГФО и КГФО на Дружеството за 2025 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

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

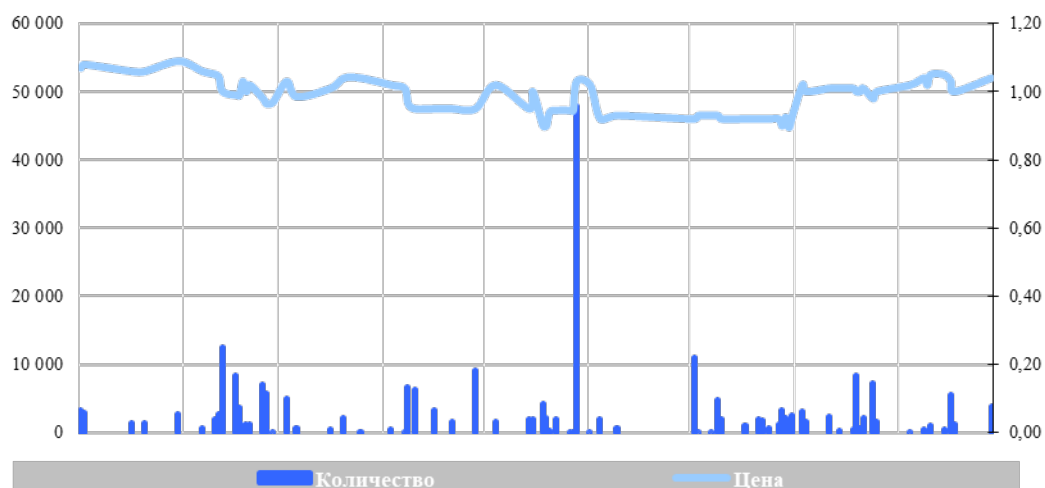
Подробна информация за покупка на дялово участие в търговско дружество, е представена в т. III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/.

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

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

Не са налице такива обстоятелства.

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



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

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор /

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 г. ЗА
ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО
ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН
ПАЗАР**

През отчетния период Дружеството оповестява до КФН и БФБ съответно чрез <https://eis.fsc.bg/> и <http://www.extri.bg/bg/>, и до обществеността - чрез корпоративната страница на Дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <https://bpf.bg/> и информационната платформа за разкриване на регулирана информация: <https://www.investor.bg/bulletin/1/2907/0/0/0/1>

30.10.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

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

Долуподписаният,

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

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

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

Дата: 30.10.2025 г.
гр. София

Декларатор:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

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

Долуподписаната,

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

ДЕКЛАРИРАМ,
че, доколкото ми е известно,

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

Дата: 30.10.2025 г.
гр. София

Декларатор:

Мая Рикова
/Управител на „МН ПРОГРЕС
КОНСУЛТ“ ЕООД /