

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ
Междинен финансов отчет
31 Март 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	3
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	6
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	17
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	29
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	31
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	33
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	35
ДЕКЛАРАЦИЯ	36
ДЕКЛАРАЦИЯ	37

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	31 март 2026	31 декември 2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Други активи		1	1
Нетекущи активи общо		1	1
Текущи активи			
Други вземания	3	4	3
Парични средства и еквиваленти	4	321	331
Текущи активи общо		325	334
Общо активи		326	335
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал	5	332	332
Резерви от емисия на акции		7	7
Неразпределена печалба/загуба		(20)	(7)
Общо капитал		319	332
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици	6	3	1
Други задължения	7	4	2
Текущи пасиви общо		7	3
Общо пасиви		7	3
Общо собствен капитал и пасиви		326	335

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	31.03.2026	31.03.2025
Разходи за външни услуги	8	(6)	-
Разходи за възнаграждения	9	(6)	-
Печалба/(Загуба) от дейността		(12)	-
Финансови приходи/ разходи (нето)		(1)	-
Печалба/ (Загуба) от финансова дейност		(1)	-
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		(13)	-
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(13)	-

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди евро)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал			
	Основен капитал	Резерви от емисия на акции	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025	-	-	-	-
Внесен основен капитал	256	-	-	256
Резерви от емисия на акции	-	7	-	7
Печалба/ загуба за периода	-	-	(7)	(7)
Увеличен акционерен капитал	76	-	-	76
Салдо към 31 декември 2025	332	7	(7)	332
Салдо към 1 януари 2026	332	7	(7)	332
Печалба/ загуба за периода	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 март 2026	332	7	(20)	319

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди евро)

	31.03.2026	31.03.2025
	Прил.	
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(4)	-
Плащания към СД и друг персонал	(5)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9)	-
Паричен поток от финансова дейност		
Платени лихви, такси, комисионни, нетно	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1)	-
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства	(10)	
Парични средства в началото на периода	331	-
Парични средства в края на периода	4 321	-

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

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

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

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

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

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

Към 31.03.2026 г. регистрирания капитал на Дружеството е 332 хил. евро и едноличен собственик на капитала му е Асен Стоименов Лисев.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.03.2026 г.:

Константин Василев Проданов
Асен Стоименов Лисев
Владислав Димитров Христов

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

Към 31.03.2026 г. в дружеството има 1 служител, назначен 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 междинен 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“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена.

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

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

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

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

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

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

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

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения, доколкото същите имат отношение към неговата дейност, да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

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

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

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

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминиранияте 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. Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 357.90 евро (700 лв.). Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

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

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

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

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

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

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

2.4. Обезценка на нетекущи активи

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

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

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

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Акционерен капитал и резерви

БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 256 хил. евро (500 хил. лв.) и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

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

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

2.8. Разпределение на дивиденди

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

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

2.9. 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.

2.10. Текущи и отсрочени данъци

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

2.11. 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.

2.12. Търговски задължения

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

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

2.13. Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

Последващо оценяване на финансовите активи

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

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и

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

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

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

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.

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. Признаване на разходи

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

2.15. Свързани лица

За целите на настоящия междинен финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, включително и дружествата, контролирани от тях, както и членовете на съвета на директорите.

Във всички приложения към настоящия междинен финансов отчет сумите са посочени в хил. евро, освен ако не е упоменато друго. Доколкото дружеството е вписано в Търговския регистър на 16.05.2025 г., този междинен финансов отчет не съдържа сравнителна информация по отношение на приходи и разходи, както и парични потоци за съпоставимия отчетен период.

3. Други вземания

	31 март 2026	31 декември 2025
Данъци за възстановяване	4	3
	3	3

4. Пари и парични еквиваленти

	31 март 2026	31 декември 2025
Парични средства в банки и налични пари	321	331
	321	331

Дружеството има открити банкови сметки в Банка. Няма наложени ограничения за ползване на паричните средства по тях към края на съответния отчетен период.

5. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

Към 31.03.2026 г. регистрирания капитал на Дружеството е 332 хил. евро и едноличен собственик на неговия капитала е Асен Стоименов Лисев.

През 2025 г. дружеството увеличи своя регистриран капитал с нова емисия акции в размер на 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 25,5 хил. евро всяка, с ISIN код на емисията BG1100014254 от първоначално увеличаване на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Сумата, получена от записаните нови акции е 77 хил. евро.

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

6. Задължения към доставчици

	31 март 2026	31 декември 2025
Задължения към доставчици	3	1
Задължения към доставчици	3	1

7. Други задължения

	31 март 2026	31 декември 2025
Задължения за заплати и осигуровки	4	2
Други задължения	4	2

8. Разходи за външни услуги

	31 март 2026	31 март 2025
Консултантски и одиторски услуги	(4)	-
Държавни и регулаторни такси	(2)	-
	(6)	-

9. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 март 2026	31 март 2025
Заплати и социални осигуровки	(6)	-
	(6)	-

В разходите за заплати са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 5 хил. евро.

10. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица с дружеството са неговия едноличен собственик на капитала и членовете на СД.

	31 март 2026	31 декември 2025
Възнаграждения на ключов персонал		
Възнаграждение на членовете на СД	5	2
	5	2

Възнаграждението на СД е формирано от възнагражденията по сключени договори за управление и контрол с членовете на СД. Дружеството има задължения към СД към 31.03.2026 г. в размер на 2 хил. евро.

11. Условни активи и пасиви

Към 31.03.2026 г. дружеството няма условни активи и пасиви.

12. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на неговото одобрение

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

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31.03.2026 Г.**

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

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

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

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

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

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

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г. върху резултатите във финансовия отчет

„БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 16.05.2025 г. за неопределен срок.

С Решение № 567 – ДСИЦ на КФН от 05.09.2025 г. на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейността като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 31.03.2026 г. „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не отчита приходи от дейността.

Разходите за дейността за същия период са в размер на 13 хил. евро.

Към 31.03.2026 г. общата сума на активите на дружеството е 326 хил. евро. Стойността на собствения капитал е 319 хил. евро.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица № 1

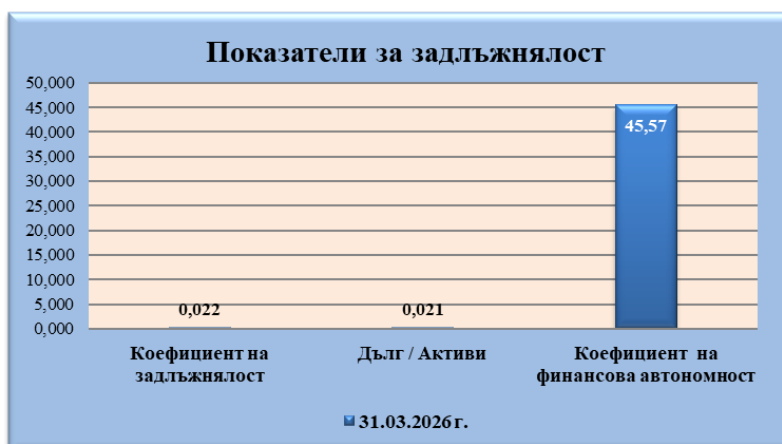
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2026 г.
Коефициент на обща ликвидност	46,43
Коефициент на бърза ликвидност	46,43
Коефициент на абсолютна ликвидност	45,86
Коефициент на незабавна ликвидност	45,86



2.2. Показатели за задлъжнялост

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.03.2026 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,022
Дълг / Активи	0,021
Коефициент на финансова автономност	45,57



2.3. Показатели за рентабилност

Таблица № 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2026 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,039
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,041
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,040



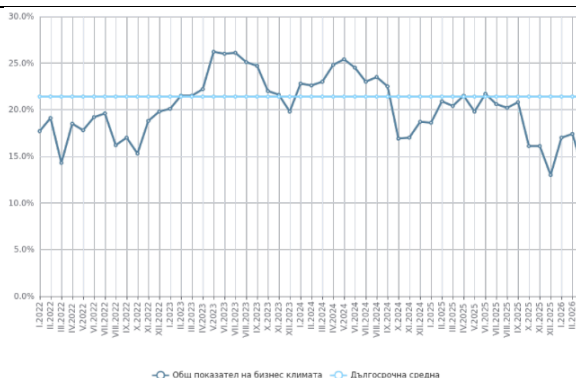
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятност от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с постигаемите ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. В България продължава да е налице бавен напредък с реформите в съдебната система и мерките за борба с корупцията, съчетани с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от международните пазари.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.03.2026 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> през март 2026 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> намалява с 3.8 пункта в сравнение с февруари (от 17.4% на 13.6%) в резултат на неблагоприятния бизнес климат в промишлеността, търговията на дребно и в сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;"><i>Бизнес климат - общо</i></p>



Източник: НСИ

През март 2026 г. съставният показател „*бизнес климат в промишлеността*“ се понижава с 1.3 пункта (от 16.3% на 15.0%), което се дължи на неблагоприятните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Спрямо предходния месец обаче анкетата регистрира известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила, като през последния месец се наблюдава засилване на негативното въздействие на първия фактор. Прогнозите на мениджърите относно продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение.

През март 2026 г. *съставният показател „бизнес климат в строителството“* запазва равнището си от преходния месец (от 14.4% на 14.1%). По мнение на строителните предприемачи настоящата строителна активност се оценява като благоприятна, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца се подобряват. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, е несигурната икономическа среда, следвана от недостига на работна сила и цените на материалите. По-голяма част от строителните предприемачи предвиждат продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца.

През март 2026 г. *съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“* спада с 9.6 пункта (от 11.6% на 2.0%) в резултат на резервираните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Относно търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато очакванията за следващите три месеца са по-оптимистични. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да бъдат основните проблеми за развитието на бизнеса, посочени съответно от 54.5 и 38.2% от предприятията. По отношение на продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са те да се увеличат през следващите три месеца.

Войната в Близкия изток внася смущения на пазарите на суровини и влошава реалните доходи и доверието според Европейската централна банка (ЕЦБ). Това доведе до низходяща ревизия на потреблението и инвестициите в базовите експертни прогнози, особено за 2026 г. Според базовите прогнози се предвижда годишен растеж на реалния БВП от 0,9% през 2026 г., 1,3% през 2027 г. и 1,4% през 2028 г. В сравнение с прогнозите от декември 2025 г. растежът на БВП е ревизиран надолу с 0,3 процентни пункта за 2026 г. и с 0,1 процентни пункта за 2027 г. поради ескалиращата война в Близкия изток, докато за 2028 г. той остава непроменен. Въздействието би било още по-осезаемо при алтернативните сценарии с по-силно и продължително енергийно сътресение.

ЛИХВЕН РИСК

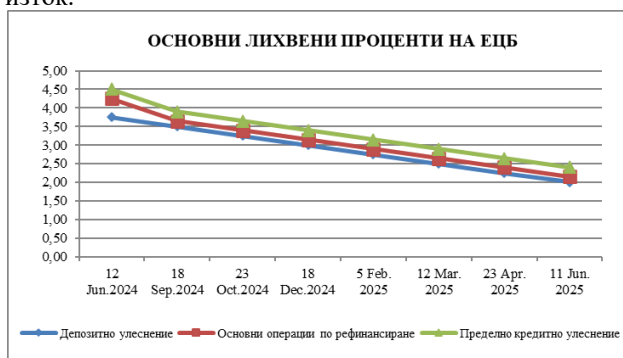
Лихвеният риск произтича от възможността за неблагоприятни промени в пазарните лихвени проценти, които могат да окажат влияние върху разходите за финансиране, доходността на финансовите активи и общото финансово състояние на икономическите субекти. След присъединяването на България към еврозоната, основните лихвени условия в страната се формират в рамките на общата парична политика на Европейската централна банка.

В тази връзка, лихвената среда в България е пряко зависима от решенията на ЕЦБ, които отразяват икономическите процеси в еврозоната като цяло. Промени в основните лихвени проценти могат да доведат до колебания в цената на кредитния ресурс, както и в стойността на активи и пасиви с плаващ лихвен процент.. Като цяло, лихвеният риск остава съществен фактор за финансовата стабилност и икономическата активност, като неговото влияние е

обусловено от динамиката на инфлацията, икономическия растеж и паричната политика на Европейската централна банка.

През първото тримесечие на 2026 г. лихвеният риск за дружествата остава пряко зависим от паричната политика на Европейската централна банка. Всички финансови операции и разплащания се извършват в евро, което означава, че движението на основните лихвени проценти на ЕЦБ определя разходите за финансиране и доходността по паричните средства. Дружествата с плаващи лихви са изложени на риск от промени в разходите за лихви в зависимост от пазарните индекси (напр. EURIBOR). Промените в лихвените нива могат да се отразят както на финансовите разходи, така и на оценката на финансови инструменти.

На своето заседание на 19 март 2026 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Войната в Близкия изток внесе много повече несигурност в перспективите и породи възходящи рискове за инфлацията и низходящи – за икономическия растеж. Управителният съвет е в добра позиция да се справи с тази несигурност. Инфлацията е близо до целевото равнище от 2%, дългосрочните очаквания за нея са стабилни, а икономиката показва устойчивост през последните тримесечия. Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ за еврозоната от март 2026 г. по изключение включват информация до 11 март – по-късна крайна дата от обичайното. Според базовия сценарий общата инфлация ще бъде средно 2,6% през 2026 г., 2,0% през 2027 г. и 2,1% през 2028 г. В съпоставка с макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата за еврозоната от декември 2025 г., инфлацията е ревизирана нагоре, особено за 2026 г. Причината е, че цените на енергията ще бъдат по-високи заради войната в Близкия изток.



ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

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

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

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

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

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

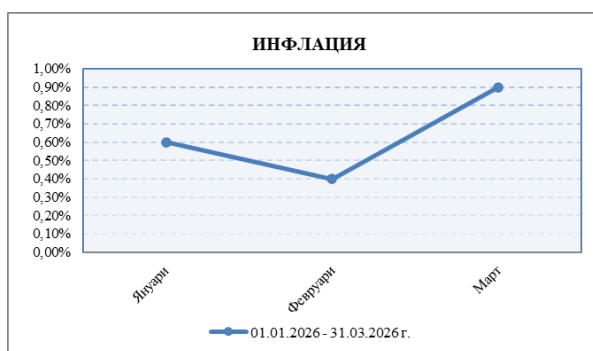
Хармонизиран индекс на потребителските цени: През януари 2026 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо периода февруари 2024 - януари 2025 г. е 3.4%.

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

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

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

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



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове.

След приемането на еврото като официална валута в Република България, валутният риск, произтичащ от колебанията на еврото, е съществено ограничен. Отпадането на обменния курс между лев и евро води до по-висока степен на предвидимост на икономическата среда и намаляване на трансакционните разходи в рамките на еврозоната.

Въпреки това, валутен риск на системно ниво продължава да съществува по отношение на движенията на еврото спрямо други международни валути, което може да окаже влияние върху цените на суровини, енергийни ресурси и международната търговия. Този риск е външен за отделните икономически субекти и е обусловен от глобални пазарни и макроикономически фактори. Като цяло, след присъединяването към еврозоната, валутният риск за икономическите субекти в страната е намален, но не напълно елиминиран, като остава зависим от динамиката на международните валутни пазари.

По данни на Министерството на финансите от 28.03.2026 г. Международната кредитна агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута на ниво „BBB+“ със стабилна перспектива. Рейтингът отразява стабилната външна и фискална позиция на страната, както и надеждната политическа рамка, подкрепена от членството в Европейския съюз и еврозоната. В същото време от агенцията отбелязват, че честите избори и нестабилните коалиционни управления през последните години забавят напредъка по структурните реформи. Според Fitch Ratings доходът на човек от населението ще остане по-нисък спрямо държави със сходен рейтинг, ако се запазят настоящите темпове на икономически растеж. Стабилната перспектива отразява очакванията, че подновената вътрешнополитическа несигурност и външните геополитически рискове няма да доведат до значителни макроикономически, фискални или външни дисбаланси. Външните финанси остават ключова силна страна на страната въпреки увеличението на дефицита по текущата сметка. Като рискове за евентуално понижение на рейтинга се посочват натрупване на макроикономически дисбаланси, забавяне на икономическия растеж и възможно увеличение на държавния дълг спрямо brutния вътрешен продукт. Възможно повишение на рейтинга би могло да бъде постигнато при устойчиво подобрене на политическата стабилност и

	<p>институционалния капацитет, както и при по-висок икономически растеж и намаляване на дисбалансите, включително чрез ефективно усвояване на европейски средства.</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	<p>От началото на 2026 г. оперативната среда на глобално ниво се определя като непредсказуема. Влиянието на разрушителните сили на трансформацията, включително технологичните иновации, демографските промени, както и изменението на климата стават все по – отчетливо изразено. Прогнозите на водещи икономисти сочат, че през 2026 г. държавният интервенционизъм, разбираан като активна намеса на държавата в икономическите и социалните процеси в държавата ще процъфтява, като различията ще се формират от вътрешния фискален натиск, политическа динамика и институционален капацитет. Правителствата все по-често ще се намесват на пазарите чрез субсидии, дялове в собствеността. Това, което започна като извънредни мерки по време на пандемията и енергийните кризи, се превърна в структурна политика. Някои държави ще продължат да използват тази политика, за да оформят своите икономики, но следва да се отчита, че различни процеси, като демографски натиск и фискален стрес може да окаже влияние върху първоначалните прогнози, което да наложи компромиси между приоритетите.</p> <p>Очакванията са през 2026 г. световната търговия да е под сериозен натиск. Тарифите, контролът и различни ограничения върху износа на различни ресурси, които са от жизненоважно значение за функционирането на световната икономика ще продължат да променят глобалните вериги за доставки. Очаква се САЩ да поддържат исторически високи тарифи и може дори да въведат нови, за критични минерали и стратегически компоненти, докато Китай и ЕС ще затегнат контрола върху износа на чувствителни технологии. Тези мерки сигнализират за преминаване от глобализация, обусловена от разходите, към регионализация и геополитически мотивирано „приятелско преместване“, което за бизнеса означава адаптиране към свят, в който политиката, а не цената е фактор за конкурентоспособността. През 2026 г. използването на изкуствен интелект ще допринесе за ускоряване силата и въздействието в киберконфликтите, тъй като той ще продължи да бъде основната технология на геополитическа конкуренция. Очаква се правителствата все повече да третират активите на изкуствения интелект, като например базови модели, данни за обучение и компютърна инфраструктура, като приоритет за националната сигурност и все по-важна част от критичната инфраструктура.</p> <p>Недостигът на жизненоважни природни ресурси ще предопределя действията на държавите през 2026 г. Конкуренцията за ресурси (от литий до кобалт, петрол или прясна вода) ще се засилва, което като резултат ще засилва геополитическото напрежение и конфликти и ще доведе до компромиси при разпределението на ресурси между различните индустрии. Очакванията са през 2026 г. надпреварата за критични минерали да бъде особено ожесточена, тъй като те са в основата на различни технологии – от електрически превозни средства до инфраструктура с изкуствен интелект. Допълнителна пречка за функционирането на световната икономика представлява дългът и капиталовите потоци. Глобалният дълг възлиза на 235% от БВП, а правителствата продължават да емитират рекордни нива на държавни облигации за финансиране на политиките в областта на отбраната и промишлеността. Следването на тази фискална траектория рискува да измести частните инвестиции, както и да поддържа високи разходи по заеми, което представлява сериозно предизвикателство за бизнеса, търсещ капитал за растеж.</p> <p>Геополитическата конкуренция ще се концентрира в четири региона: Северна Америка, Европа, Азиатско-тихоокеанския регион и Близкия изток.</p> <p>Северна Америка е изправена пред политическа нестабилност, като въведените американски мита и дерегулацията променят търговията и инвестициите. Преговарянето на търговското споразумение между САЩ, Мексико и Канада (USMCA) ще се отрази на веригите за доставки.</p> <p>Азиатско-тихоокеанският регион остава епицентърът на стратегиите за икономическа сигурност, тъй като правителствата настояват за регионализация и технологичен суверенитет на фона на съперничеството между САЩ и Китай.</p> <p>Европа е на кръстопът, балансирайки ангажиментите за сигурност в Украйна с предизвикателствата за конкурентоспособност. Очакванията са през 2026 г. да бъдат предприети нови инициативи/политики в ЕС за засилване на индустриалната</p>

	самостоятелност, в контекста на политическата несигурност от изборите във Франция, Испания и Унгария. Близкият изток се пренастройва, като държавите от Персийския залив използват енергийното си богатство, за да привлекат инвестиции в изкуствен интелект и инфраструктура, дори когато регионалните конфликти продължават.
--	---

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

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти

Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени

в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

Регулаторен риск

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

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

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

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

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

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се

прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността, е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността, са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

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

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

Риск, свързан с потенциален конфликт на интереси

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

Риск от промяна в акционерната структура

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

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

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътстваният сравнително високитранзакционниразходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това

поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това, от своя страна, поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Мениджмънтът на Емитента ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради локация и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

Рискове свързани с конкурентната среда

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

Рискове при отдаването под наем

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

Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

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

Контрагентен риск

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

Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти,

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

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск от загуби, непокрита от застраховки

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

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

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

През тримесечието на членовете на СД е начислявано и изплащано определеното възнаграждение. Няма други сделки със свързани лица за периода от 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.

29.04.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, гр. СОФИЯ
към 31.03.2026 г.

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

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ през отчетния период от 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.

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

Дружеството не е част от икономическа група съгласно Закона за счетоводството. Като едноличен собственик на капитала на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е Асен Стоименов Лисев.

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

През отчетния период:

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

По отношение на извършени инвестиции, предстои реализиране на плана за развитие, който ще стартира след приключване на процедурата по задължително увеличение на капитала и допускане до търговия на БФБ на издадените от дружеството акции.

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

Едноличен собственик на капитала на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е Асен Стоименов Лисев.

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

Едноличен собственик на капитала на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е Асен Стоименов Лисев.

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

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

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

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

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

29.04.2026 г.

гр. София

За „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

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

**ОТНОСНО
„БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ
КЪМ 31.03.2026 Г.**

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

Предвид обстоятелството, че дружеството е новоучредено, то през отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е отдало под наем свое имущество.

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

През отчетния период, Дружеството не е сключвало сделка по продажба или придобиване на нов актив.

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

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

- Активите на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ към 31.03.2026 г. възлизат на 326 хил.евро.
- Към 31.03.2026 г. „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не отчита приходи.

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

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

- През отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;
- През отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.
- Към 31.03.2026 г., „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ няма сключени договори за банкови кредити.
- За отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

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

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

V. Друга информация, определена с наредба, съгласно чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦС.

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

През отчетния период „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ не е извършвало строежи.

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

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

29.04.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

към 31.03.2026 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ, гр. София уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.

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

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

През отчетния период не е настъпила промяна в лицето упражняващо контрол над Дружеството, като едноличен собственик на капитала на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ е Асен Стоименов Лисев.

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

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период не са сключвани съществени сделки от Дружеството.

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

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ.

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

На 06.02.2026 г. на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите е избран одитор за проверка и заверка на ГФО на Дружеството за 2025 г. Предстои свикване и провеждане на Общото събрание на акционерите на което да бъде избран одитор за проверка и заверка на ГФО на Дружеството за 2026 г.

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

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ.

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

През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в други търговски дружества от „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ.

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

Не са налице такива обстоятелства.

За „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ:

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

29.04.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор /

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

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.03.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ
- и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ХОУМ” ЕАДСИЦ на индивидуална база към 31.03.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.04.2026 г.
гр. София

Декларатор:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор /

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

Долуподписаната,

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

ДЕКЛАРИРАМ,
че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.03.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ
- и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 31.03.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.04.2026 г.
гр. София

Декларатор:

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