

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ
Междинен индивидуален финансов
отчет
31 Декември 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	18
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	32
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	34
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	36
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.....	38
ДЕКЛАРАЦИЯ	39
ДЕКЛАРАЦИЯ	40

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2025
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Други активи		2
Нетекущи активи общо		2
Текущи активи		
Други вземания	3	6
Парични средства и еквиваленти	4	646
Текущи активи общо		652
Общо активи		654
КАПИТАЛ		
Капитал и резерви на собствениците		
Основен капитал	5	650
Резерви от емисия на акции		14
Неразпределена печалба/загуба		(15)
Общо капитал		649
ПАСИВИ		
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	6	2
Други задължения	7	3
Текущи пасиви общо		5
Общо пасиви		5
Общо собствен капитал и пасиви		654

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.01.2026 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

Прил 16.05.2025 –
31.12.2025

Разходи за външни услуги		(7)
Разходи за възнаграждения	8	(8)
Печалба/(Загуба) от дейността		(15)
<hr/>		
Разход за данък		-
Печалба/(загуба) за периода		(15)
Друг всеобхватен доход		-
Общо всеобхватен доход за периода		(15)

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.01.2026 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	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	500	-	-	500
Резерви от емисия на акции	-	14	-	14
Печалба/ загуба за периода	-	-	(15)	(15)
Увеличен акционерен капитал	150	-	-	150
Салдо към 31 декември 2025	650	14	(15)	649

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.01.2026 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт

ЕООД

Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	16.05.- 31.12.2025
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания към доставчици		(48)
Плащания към СД и друг персонал		(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(52)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на нетекущи активи		(2)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(2)
Паричен поток от финансова дейност		
Внесен капитал		650
Резерви от емисия на акции		50
Нетен паричен поток от финансова дейност		700
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		646
Парични средства в началото на периода		-
Парични средства в края на периода	4	646

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.01.2026 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 31.12.2025 г. регистрирания капитал на Дружеството е 650,000 лв. 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 обзримо 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 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 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 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 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.

Разходите 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 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 междинен (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 котира 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, които упражняват мажоритарен контрол, 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. лева, 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.

3. Други вземания

	31 декември 2025
Данъци за възстановяване	6
	<u>6</u>

4. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2025
Парични средства в банки и налични пари	646
	<u>646</u>

5. Акционерен капитал и резерви

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност на една акция (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 01 януари 2025 г.	-	-	-
Към 31 декември 2025 г.	13	50	650

„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 31.12.2025 г. регистрирания капитал на Дружеството е 650,000 лв. и едноличен собственик на неговия капитала е Асен Стоименов Лисев.

През отчетния период дружеството успешно предсрочно е приключило подписката за записване на емисия в размер на 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 50 хил. лв. (петдесет хиляди лева) всяка, с ISIN код на емисията BG1100014254 от първоначално увеличаване на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Сумата, получена от записаните нови акции е 150 хил. лв.

Увеличеният размер на капитала на дружеството е вписан в Търговския регистър на 15.10.2025 г. Към 31.12.2025 г. дружеството има формиран Резерв от емисия акции в размер на 50 хил. лева във връзка с записаните първоначално от неговия едноличен собственик на капитала 10 акции с 50 хил. лева номинална стойност и емисионна стойност от 55 хил. лева за всяка.

През отчетния период във връзка с процедура по публично предлагане на 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 50 хил. лв. всяка, дружеството е извършило разходи за комисионни възнаграждения и

други разходи по публично предлагане, вкл. платена такса на КФН за потвърждаване на проспект, в общ размер на 36 хил. лева. Тези такси и комисионни са приспаднати от размера на първоначално формирания Резерв от емисия акции и съответно към 31.12.2025 г. този резерв е 14 хил. лева.

6. Задължения към доставчици

	31 декември 2025
Задължения към доставчици	<u>2</u>
Задължения към доставчици	<u>2</u>

7. Други задължения

	31 декември 2025
Задължения към персонала	<u>3</u>
	<u>3</u>

8. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2025
Заплати	<u>8</u>
	<u>8</u>

В разходите за заплати са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 7 хил. лева

9. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица с дружеството са неговия едноличен собственик и СД.

	31 декември 2025
Възнаграждения на ключов персонал	
Възнаграждение на членовете на СД	<u>7</u>
	<u>7</u>

Възнаграждението на СД е формирано от възнагражденията по сключени договори за управление и контрол с членовете на СД. Дружеството има задължения към СД към 31.12.2025 г. в размер на 2 хил. лева.

10. Условни активи и пасиви

Към 31.12.2025 г. дружеството няма условни активи и пасиви.

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

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, 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. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява събитие след датата на този междинен финансов отчет, което изисква корекция. Освен промяната във функционалната валута, след датата на финансовия отчет не са настъпили други събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството към или за периода, завършващ на 31 декември 2025 г.

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31.12.2025 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 07.05.2025 г. е проведено учредителното събрание на дружеството.

На 16.05.2025 г. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел.

На 05.09.2025 г. с РЕШЕНИЕ № 567 – ДСИЦ на КФН „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ получи лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Със същото решение е одобрен проспект за първично публично предлагане на 3 (три) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева всяка една, които ще бъдат издадени от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в резултат на първоначално увеличаване на капитала на дружеството при условията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК

На 23.09.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено съобщение съгласно чл 89т от ЗППЦК относно първично публично предлагане на акции от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

На 08.10.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК за успешното приключване на подписката за първично публично предлагане на акции, като са записани всички предлагани за записване акции.

На 30.10.2025 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 30.09.2025 г.

На 06.11.2025 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 - уведомление по чл. 112д от ЗППЦК относно разкриване на информация за общия брой акции с право на глас, както и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяната в капитала на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ :

На основание чл. 112д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и в законово определения срок, Ви уведомявам, че в резултат на увеличение на капитала на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, са записани и изцяло заплатени 3 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 50 000 лв. всяка. Предвид това на 15.10.2025 г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., разпределени в 13 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 50 000 лв.

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, настъпили през периода 16.05.2025 г. до 31.12.2025 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 31.12.2025 г. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не отчита приходи от дейността.

Разходите за дейността за същия период са в размер на 15 хил. лв.

През отчетния период във връзка с процедура по публично предлагане на 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 50 хил. лв. всяка, дружеството е извършило разходи за комисионни възнаграждения и други разходи по публично предлагане, вкл. платена такса на КФН за потвърждаване на проспекта, в общ размер на 36 хил. лева. Тези такси и комисионни са приспаднати от размера на първоначално формирания Резерв от емисия акции и съответно към 31.12.2025 г. този резерв е 14 хил. лева.

Към 31.12.2025 г. общата сума на активите на дружеството е 654 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 649 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица № 1

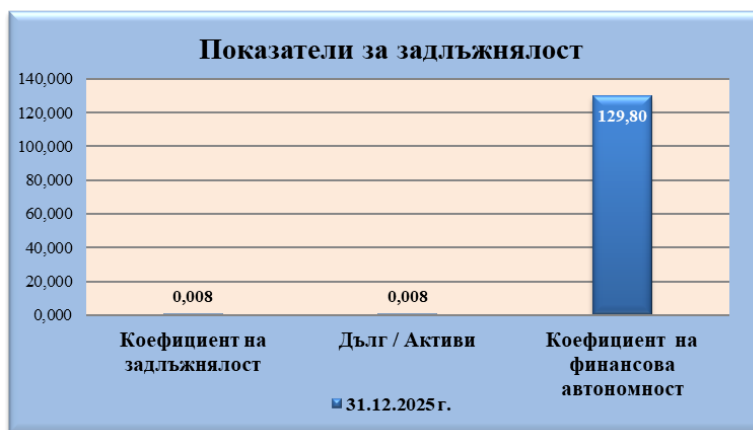
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2025 г.
Коефициент на обща ликвидност	130,40
Коефициент на бърза ликвидност	130,40
Коефициент на абсолютна ликвидност	129,20
Коефициент на незабавна ликвидност	129,20



2.2. Показатели за задлъжнялост

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2025 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,008
Дълг / Активи	0,008
Коефициент на финансова автономност	129,80



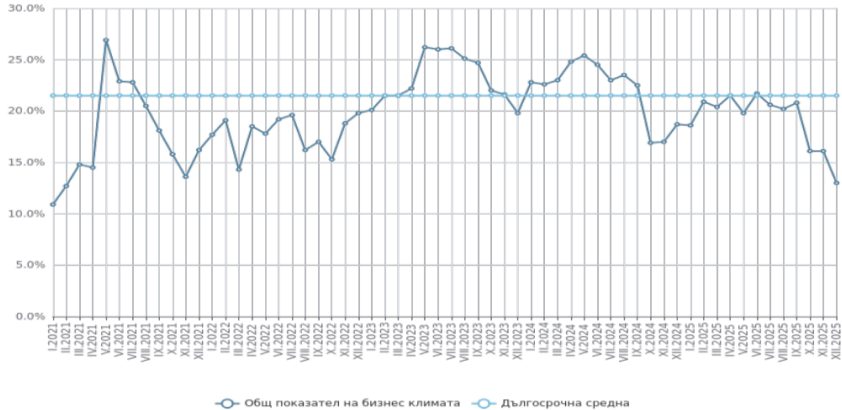
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през следващия финансов период

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 № 3

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>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.</p> <p>Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. 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.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.12.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през декември 2025 г</i> се понижава с 3.1 пункта в сравнение с предходния месец (от 16.1% на 13.0%), като намаление на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p>

	<p style="text-align: center;">Бизнес климат - общо</p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ намалява с 2.1 пункта (от 14.6% на 12.5%) в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Настоящата производствена активност се оценява като намалена, докато очакванията за дейността през следващите три месеца са по-благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните пречки за развитието на бизнеса, посочени съответно от 50.5 и 34.8% от предприятията. В сравнение с ноември нараства делът на мениджърите, които предвиждат продажните цени да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 2.3 пункта (от 13.3% на 11.0%), което се дължи на резервираните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче очакванията им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца са по-позитивни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и цените на материалите.</p> <p>През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ намалява с 3.9 пункта (от 8.1% на 4.2%), което се дължи на негативните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца са неблагоприятни. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията са несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, като през последния месец се отчита засилване на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в сектора на услугите 80.9% от мениджърите прогнозираат те да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>Европейската централна банка (ЕЦБ) прогнозира растеж на БВП за еврозоната от 1.4% за 2025 г., 1.2% за 2026 г. и 1.4% за 2027 г. и 2028 г., което е повишение спрямо предходните септемврийски очаквания, като основен двигател е засиленото вътрешно търсене. Тези ревизии показват оптимизъм за икономиката, въпреки запазването на лихвените проценти, според изявленията на Президентът на ЕЦБ Кристин Лагард на пресконференция от 18 декември 2025 г.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск произтича от възможността за неблагоприятни промени в пазарните лихвени проценти, които могат да окажат влияние върху разходите за финансиране, доходността на финансовите активи и общото финансово състояние на икономическите субекти. След присъединяването на България към еврозоната, основните лихвени условия в страната се формират в рамките на общата парична политика на Европейската централна банка.</p> <p>В тази връзка, лихвената среда в България е пряко зависима от решенията на ЕЦБ, които отразяват икономическите процеси в еврозоната като цяло. Промени в основните лихвени проценти могат да доведат до колебания в цената на кредитния ресурс, както и в стойността на активи и пасиви с плаващ лихвен процент.. Като цяло, лихвеният риск остава съществен фактор за финансовата стабилност и икономическата активност, като неговото влияние е обусловено от динамиката на инфлацията, икономическия растеж и паричната политика на Европейската централна банка.</p>

На своето заседание на 18 декември 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Актуализираната му оценка потвърждава отново, че инфлацията би трябвало да се стабилизира на целевото равнище от 2% в средносрочен план.

Според новите прогнози на експертите на Евросистемата общата инфлация ще бъде средно 2,1% през 2025 г., 1,9% през 2026 г., 1,8% през 2027 г. и 2,0% през 2028 г. Що се отнася до инфлацията без компонентите енергоносители и храни, експертите предвиждат средно равнище от 2,4% през 2025 г., 2,2% през 2026 г., 1,9% през 2027 г. и 2,0% през 2028 г. Инфлацията е ревизирана нагоре за 2026 г., главно защото сега експертите прогнозираят по-бавен спад на инфлацията при услугите. Очаква се икономическият растеж да бъде по-силен от предвиденото в септемврийските прогнози и обусловен най-вече от вътрешното търсене. Той е ревизиран нагоре на 1,4% през 2025 г., 1,2% през 2026 г. и 1,4% през 2027 г., а през 2028 г. се очаква да остане на нивото от 1,4%



*Източник:БНБ

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 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%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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%.

Индекс на потребителските цени: 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%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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

началото на годината (септември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.4%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2024 - септември 2025 г. спрямо периода октомври 2023 - септември 2024 г. е 3.8%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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%.

Индекс на потребителските цени: През октомври 2025 г. месечната инфлация е 0.9%, а годишната инфлация за октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г. е 5.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.3%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. спрямо периода ноември 2023 - октомври 2024 г. е 4.1%.

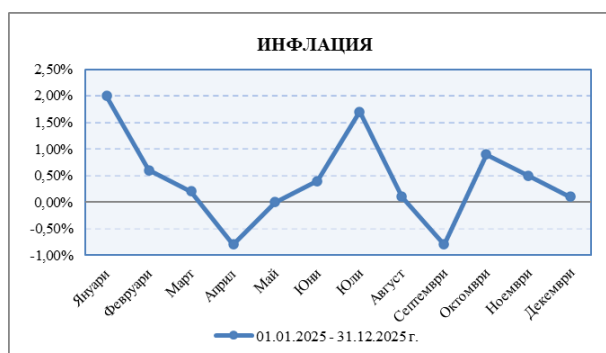
Хармонизиран индекс на потребителските цени: През октомври 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г. е 3.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.2%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. спрямо периода ноември 2023 - октомври 2024 г. е 3.3%.

Индекс на потребителските цени: През ноември 2025 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2025 г. спрямо ноември 2024 г. е 5.2%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2024 - ноември 2025 г. спрямо периода декември 2023 - ноември 2024 г. е 4.4%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През ноември 2025 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за ноември 2025 г. спрямо ноември 2024 г. е 3.7%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.3%, а средногодишната инфлация за периода декември 2024 - ноември 2025 г. спрямо периода декември 2023 - ноември 2024 г. е 3.4%.

Индекс на потребителските цени: През декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 4.6%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3.5%.



*Източник:НСИ

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.

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

	<p>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.</p> <p>Като цяло, след присъединяването към еврозоната, валутният риск за икономическите субекти в страната е намален, но не напълно елиминиран, като остава зависим от динамиката на международните валутни пазари.</p> <p>По данни на Министерството на финансите от 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.</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>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.</p> <p>Гражданските вълнения и политическата нестабилност в страните от Централна и Източна Европа вероятно ще се увеличат през 2026 г. Източноевропейските държави са на политическата фронтова линия между подкрепения от Москва авторитаризъм и бюрократичната демокрация на ЕС. Украинският конфликт, енергийната сигурност, както и дебатите за по-нататъшното разширяване на ЕС ще движат регионалната политика и ще поддържат вътрешната политика напрегната. Антиправителствените протести срещу слабия икономически растеж, както и корупцията ще се засилват, а продължаващите кампании по дезинформация, включително и разрушителните кибератаки ще допринасят за политическата нестабилност. Търговската конкуренция между САЩ и Китай ще продължава да бъде основно проявление на по-широко геополитическо съперничество, като страните от Югоизточна и Южна Азия са сред най-изложените на такова въздействие. Предприятията, работещи във или разчитащи на вериги за доставки, преминаващи през тези региони, могат да очакват смущения, свързани с динамичните търговски политики, прилагането им, както и регулаторни предизвикателства. Разделянето на американската и китайската икономики е малко вероятно, предвид ценовите предимства на Китай в производството и необходимостта да запази централната си роля в световното производство за да използва свръхкапацитета си в няколко сектора. Въпреки заплахите на Вашингтон, по-голямата част от китайския износ за САЩ ще бъде обложен с по-ниски тарифи от тези на страни, разглеждани като потенциални дестинации за връщане на производството. Намаляването на риска във веригата на доставки</p>

чрез стратегията „Китай плюс едно“ - разполагане на операции в Китай и друго място с пониски търговски бариери на САЩ или поддържане на изолирани вериги на доставки за Китай и съюзническите на САЩ страни е прагматично само за големи компании, опериращи в сектори, които са уязвими към нови търговски ограничения. Те включват индустрии, зависими от критични суровини, като производство на батерии, полупроводници, микроелектроника, както и потребителски стоки, които разчитат на трудоемко производство и/или монтаж в Китай. Отделни правителства също така се насочват към ресурсен национализъм и протекционизъм под натиск на големи сили като САЩ и Китай. Промените в ограниченията за износ на суровини, както и скорошните сделки, включително между Австралия и САЩ, показват начина по който критичните ресурси се използват като стратегически инструменти. Конкуренцията за осигуряване на ресурси преработвателен капацитет и поддържаща логистична инфраструктура вероятно ще увеличи нестабилността на политиката, регулаторните промени и прекъсванията във веригите на доставки, тъй като националните правителства ще дават приоритет на вътрешния контрол върху ключови сектори.

През 2026 г. конкуренцията между глобалните и нетрадиционните сили за критични ресурси (кобалт, литий) ще се засили. Докато Китай, Русия, Турция и държавите от Персийския залив продължават да разширяват своето търговско присъствие, САЩ пренастройват подхода си, фокусирайки се върху целенасочена инфраструктура и партньорства в областта на критичните минерали, за да противодействат на китайското доминиране. Развиващите се търговски политики, постоянно променящите се съюзи, както и бързият напредък в технологиите и изкуствения интелект и постоянните глобални кризи ще създадат среда, която е бързо променяща се и трудна за предвиждане. Националните правителства трябва да очакват епизодични сътресения, но най-голямото предизвикателство ще бъдат почти непрекъснатите, припокриващи се инциденти, които поставят на изпитание устойчивостта, вземането на адекватни решения и доверието. В допълнение, екстремните метеорологични явления ще увеличат натиска върху управлението на риска, като допълнително ще съкратят сроковете за реагиране при кризи.

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 Еврозоната 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 КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

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

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високитранзакционни разходи. 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 подсигурава възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

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 предвиджаните. 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, непокрити от застраховки

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

При учредяване на дружеството е прието решение членовете на СД да получават по 1 100 лв. брутно възнаграждение, като с решение на едноличния собственик на капитала е прието решение, че възнаграждението се дължи и начислява след получаване на лиценза от КФН и след закупуване на първия актив от Дружеството. С оглед което към датата на

изготвяне на настоящия отчет не са дължими, съответно не са начислявани и изплащани възнаграждения.

Няма други сделки със свързани лица за периода от учредяването на Дружеството до 31.12.2025 г.

29.01.2026 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 31.12.2025 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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ през отчетния период от 16.05.2025 г. до 31.12.2025 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 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.

29.01.2026 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 31.12.2025 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 31.12.2025 г. възлизат на 654 хил. лв., като те са от набирание на средства чрез издаване на акции.
- На 15.10.2025 г. в ТРРЮЛНЦ е вписано увеличение на капитала от 500 хил. лв. на 650 хил. лв..
- Към 31.12.2025 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 31.12.2025 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 ЗДСИЦДС.

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

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

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

През отчетния период „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ 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.

29.01.2026 г.
гр. София

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

към 31.12.2025 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 16.05.2025 г. до 31.12.2025 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.

От учредяване на дружеството до датата към която е изготвен настоящият отчет 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

С РЕШЕНИЕ № 567 – ДСИЦ от 05.09.2025 г. на КФН „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ получи лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Със същото решение е одобрен проспект за първично публично предлагане на 3 (три) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева всяка една, които ще бъдат издадени от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в резултат на първоначално увеличаване на капитала на дружеството при условията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК.

Увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел на 15.10.2025 г., предвид което през отчетния период дружеството не е сключвало или изпълнявало съществени сделки.

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 06.01.2026 г. е публикувана покана за свикване на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на 06.02.2026 г., на което да бъде избран одитор за проверка и заверка на ГФО 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 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>.

29.01.2026 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 индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 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 31.12.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.01.2026 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 31.12.2025 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 31.12.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.01.2026 г.
гр. София

Декларатор:

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