

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, гр. София**
към 31.12.2022 г.,
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

1. Важни събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ и обществеността, чрез информационната платформа x3news.com следната информация, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement> , както и на корпоративната страница на дружеството, достъпна на електронен адрес - <http://www.big-adsic.com/> .

На 26.01.2022 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2021 г.

На 28.03.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет на Дружеството във формат ESEF към 31.12.2021 г.

На 03.05.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 31.03.2022 г.

На 27.05.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на РГОСА на 31.12.2022 г. със следното съдържание: Съветът на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, ЕИК 131423120 на основание чл. 223, ал. 1 от Търговски закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) свиква редовно годишно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 31.12.2022 г. от 10:00 часа, (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:00 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BGIG 30062022AGMS в гр. София 1784, район „Младост“, ул. „Михаил Тенев“ № 12, бизнес център „Евротур“, ет. 2, офис 6, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2021 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 28.03.2022 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2021 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на КФН, БФБ и обществеността на 28.03.2022 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2021 г. за отправяне на препоръки по съдържанието му от акционерите съгласно чл. 12, ал. 3 от Наредба № 48; *Предложение за решение:* ОСА отправя/не отправя препоръки по съдържанието на доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на СД;

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на СД от отговорност за управлението им през 2021 г.; *Предложение за решение:* ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за управлението им през 2021 г.;

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

4. Приемане на доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема представения Доклад за дейността на ДВИ за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.;

5. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет (ОК) за 2021 г. *Предложение за решение:* ОСА приема годишния доклад за дейността на ОК за 2021 г.;

6. Приемане на решение за финансовия резултат на дружеството за 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание приема решение дивидент за 2021 г. да не бъде разпределян, тъй като не са изпълнени изискванията съгласно чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

На 05.07.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА

На 01.08.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 30.06.2022 г.

На 26.10.2022 г. БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 30.09.2022 г.

2. Влияние на важните събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, настъпили към 31.12.2022 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2022 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не отчита приходи от дейността. Разходите за дейността на дружеството през отчетния период са на стойност 4 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита нетен финансов резултат в размер на (4) хил. лева.

Към 31.12.2022 г. общата сума на активите на дружеството е 435 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 426 хил. лв. Дружеството отчита общо пасиви на стойност 9 хил. лева.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ през следващия финансов период

Акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

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.

ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт през декември 2022 г. общият показател на бизнес климата⁴ нараства с 1.0 пункт спрямо ноември. Повишение на показателя се наблюдава в промишлеността и търговията на дребно, в строителството запазва нивото си, а в сектора на услугите е регистрирано понижение.

БУЛГЕРИЙН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД СИЦ

По данни на Националния статистически институт през декември 2022 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ се покачва с 2.5 пункта в резултат на попозитивните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса продължават да са несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 61.1 и 28.8% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за увеличение през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2022 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от предходния месец. Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността им през следващите три месеца, са резервирани. Несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила остават основните фактори, затрудняващи дейността, като спрямо ноември се наблюдава намаление на отрицателното въздействие на първите два фактора. Според последната анкета делът на мениджърите, които продължават да очакват продажните цени в строителството да се повишат през следващите три месеца, е 35.6%. По данни на Националния статистически институт през декември 2022 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ се увеличава с 0.7 пункта, което се дължи главно на подобрените оценки на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно обема на продажбите през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца също са благоприятни. Несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостатъчното търсене продължават да са най-сериозните проблеми за бизнеса, макар през последния месец да се отчита намаление на негативното влияние на последния фактор. По отношение на продажните цени прогнозите на търговците на дребно са за известно увеличение през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през декември 2022 г. през декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 1.1 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-умерени са и мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги. Несигурната икономическа среда остава основната пречка за дейността на предприятията, следвана от конкуренцията в бранша и недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите 22.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2022 г. е възможно икономиката на еврозоната да се свие през четвъртото тримесечие на 2022 г. и през първото тримесечие на 2023 г. вследствие на енергийната криза, високата несигурност, отслабващата икономическа активност и по-затегнатите условия за финансиране. Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите от Евросистемата от декември 2022 г. рецесията би била сравнително краткотрайна и плитка. Въпреки това се очаква растежът да бъде слаб през 2023 г., като бе значително ревизиран надолу в сравнение с прогнозите за еврозоната на експертите на ЕЦБ от септември 2022 г. Отвъд краткосрочния хоризонт се предвижда растежът да се възстанови с отшумяването на сегашните неблагоприятни фактори. Като цяло според прогнозите от декември 2022 г. вече се очаква икономиката да нараства с 3,4% през 2022 г., с 0,5% през 2023 г., с 1,9% през 2024 г. и с 1,8% през 2025 г. Растежът на реалния БВП в световен мащаб (без еврозоната) се очаква да се забави до 2,6% през 2023 г. – под средния дългосрочен темп, след което да се възстановява постепенно до 3,1% и 3,3% през 2024 г. и 2025 г. съответно. Тази перспектива е по-слаба в

БУЛГЕРИЙН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД СИЦ

сравнение с очертаната в прогнозата от септември 2022 г. Перспективите за световната търговия и външното търсене на стоки от еврозоната също се влошиха спрямо прогнозираните през септември 2022 г. Натискът върху цените в световен мащаб остава широкообхватен и повишен в условията на все още относително стабилно търсене, затегнати условия на пазара на труда и високи цени на храните, но се очаква той да намалее със стабилизирането на пазарите за суровини и отслабването на растежа. В среда на висока несигурност равновесието на рисковете за прогнозните показатели в основния сценарий клони надолу по отношение на световния растеж и нагоре по отношение на глобалния натиск върху цените.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На 15 декември 2022 г. Управителният съвет на ЕЦБ е решил да повиши отново трите основни лихвени процента на ЕЦБ с 50 базисни точки, като предвид съществено ревизираната нагоре прогноза за инфлацията се очаква да ги повиши допълнително. Управителният съвет е преценил, че лихвените проценти ще продължат да се повишават значително със стабилни темпове, за да достигнат равнища, които са достатъчно ограничителни, за да осигурят навременно връщане на инфлацията към средносрочната цел от 2%. Запазването на лихвените проценти на рестриктивни нива се очаква да намали с времето инфлацията, потискайки търсенето, и също така ще предпазва от риска от трайна промяна към повишаване на инфлационните очаквания.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ през октомври 2022 г. месечната инфлация е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2022 г. спрямо октомври 2021 г. е 17.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15.0%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2021 - октомври 2022 г. спрямо периода ноември 2020 - октомври 2021 г. е 13.8%. Според ХИПЦ през октомври 2022 г. месечната инфлация е 0.6 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2022 г. спрямо октомври 2021 г. е 14.8%.¹ Инфлацията от началото на годината (октомври 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.7%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2021 - октомври 2022 г. спрямо периода ноември 2020 - октомври 2021 г. е 11.7%. По данни на НСИ през ноември 2022 г. през ноември 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 16.9%.¹ Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2021 - ноември 2022 г. спрямо периода декември 2020 - ноември 2021 г. е 14.6%. Според ХИПЦ през ноември 2022 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 14.3%.¹ Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 13.4%, а средногодишната инфлация за периода декември 2021 - ноември 2022 г. спрямо периода декември 2020 - ноември 2021 г. е 12.4%. През декември 2022 г. месечната инфлация е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД СИЦ

- декември 2021 г. е 15.3 %.

Според ХИПЦ през декември 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 14.3%. В условията на изключителна несигурност през декември 2022 г. експертите на ЕЦБ ревизираха значително нагоре прогнозите си за инфлацията. Очаква се инфлацията да намалее от средно 8,4% през 2022 г. до 6,3% през 2023 г., понижавайки се от 10% през последното тримесечие на 2022 г. до 3,6% през последното тримесечие на 2023 г. След това инфлацията се очаква да спадне до средно 3,4% през 2024 г. и до 2.3% през 2025 г. Понижението на инфлацията през прогнозния период отразява силни базови ефекти през цялата 2023 г., свързани с намаляването на цените на енергията, постепенното въздействие от нормализирането на паричната политика на ЕЦБ, което започна през декември 2021 г., перспективата за по-слаб растеж и допусканото намаление на цените на енергията и продоволствените стоки в съответствие с цените на фючърсите, както и предположението, че дългосрочните очаквания за инфлацията ще останат стабилизирани. Общата инфлация се очаква да спадне до средносрочната цел на ЕЦБ от 2% през втората половина на 2025 г., докато ХИПЦ инфлацията, без енергия и храни, през целия прогнозен период ще остане над 2%. Тази устойчивост се дължи на забавените косвени ефекти от високите енергийни цени и от предходното рязко понижаване на обменния курс на еврото (независимо от последното му леко повишение), както и на стабилните пазари на труда и ефекта от инфлационните компенсации на заплатите, които в номинално изражение се очаква да нарастват с темпове, доста по-високи от средните в ретроспективен план (макар в реално изражение те да остават през целия прогнозен период под равнищата, наблюдавани преди войната в Украйна). В сравнение със септемврийските прогнози от 2022 г. общата инфлация е ревизирана значително нагоре за 2022 г. (с 0,3 процентни пункта), за 2023 г. (с 0,8 процентни пункта) и за 2024 г. (с 1,1 процентни пункта). Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари - декември 2021 г. е 13.0%.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влиянието върху компанията, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените $\pm 15\%$. Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (шатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

ЛИКВИДЕН РИСК

Проявлението на ликвидния риск по отношение на дружеството се свързва с възможността за липса на навременни и/или достатъчни налични средства за посрещане на всички текущи задължения. Този риск може да настъпи, както при значително забавяне на плащанията от страна на длъжниците на дружеството, така и при не достатъчно ефективно управление на паричните потоци от дейността на дружеството.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти.

Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ съществува риск при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

На 01.04.2022 г. беше отменена извънредната епидемична обстановка в страната, като отпаднаха различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19.

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД СИЦ

Към момента на изготвяне на този доклад според статистиката расте броят на потвърдените случаи на COVID-19 в света, като се е увеличил на 17,3 милиона през юни, което е с около 15% повече от май. ЕС и държавите членки работят съвместно за укрепване на националните здравни системи и за ограничаване на разпространението на вируса. Същевременно ЕС и държавите членки предприемат действия за смекчаване на социално-икономическите последици от COVID-19 и за подкрепа за възстановяването на ЕС.


По мнение на експерти в България може да се очаква в началото на август да бъдат достигнати максимални стойности на броя на заразените. Ръководството на Дружеството ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

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

Към 31.12.2022 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

25.01.2023 г.
гр. София

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ.....



Ибрахим Гъралийски
/Изпълнителен член на СД/