

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, гр. София**  
към 30.06.2025 г.,  
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

**1. Важни събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. - 30.06.2025 г.**

На 28.01.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г.

На 31.03.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило годишен финансов отчет за 2024 г.

На 29.04.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.

**2. Влияние на важните събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили към 30.06.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 30.06.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не отчита приходи от дейността. Разходите за дейността на дружеството през отчетния период са на стойност 0 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. дружеството отчита нетен финансов резултат в размер на 0 хил. лева.

Към 30.06.2025 г. общата сума на активите на дружеството е 421 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 409 хил. лв. Дружеството отчита общо пасиви на стойност 12 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.

| # | Риск              | Текущ индикатор                                                                                     | Механизъм и сценарий                                                               | Вероятност* | Въздействие* | Препоръчителни действия                                                                          |
|---|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Макроикономически | ЕК прогнозира растеж на БВП в ЕС 0,9 % за 2025 г.<br><a href="#">Economy and Finance</a>            | По-бавен растеж ⇒ по-ниско търсене на имоти, по-дълъг срок за реализация / наемане | Средна      | Средно       | Насочване към стабилни, контрациклични сегменти (офиси с дълги договори, PV-паркове с ППА)       |
| 2 | Инфлационен       | Годишна инфлация в България – 4,4 % (юни 2025)<br><a href="#">Национален статистически институт</a> | Обезценка на паричните средства; ръст на разходите за поддръжка/строеж             | Висока      | Средно       | Индексиране на бъдещи наеми; инвестиране на свободен кеш в парични инструменти с доходност ≥ CPI |

## БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

| # | Риск                     | Текущ индикатор                                                                                 | Механизъм и сценарий                                                                      | Вероятност*              | Въздействие* | Препоръчителни действия                                                        |
|---|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Лихвен                   | Депозитна ставка на ЕЦБ – 2,00 % (24 07 2025)<br><a href="#">European Central Bank Reuters</a>  | При цикъл на повишение финансирането поскъпва; стойността на имотите с фиксиран наем пада | Средна                   | Средно       | Ако се използва заем – фиксирани лихви; “re-pricing” клауза в наеми            |
| 4 | Валутен / Евро-преход    | Официална дата за приемане на еврото – 1 януари 2026<br><a href="#">Reuters</a>                 | Технически разходи; временен скок на цените; възможно кратко затягане на ликвидността     | Висока (сигурно събитие) | Ниско-С      | Комитет за преход към евро; преговаряне на договори в евро още през 2025 г.    |
| 5 | Политически              | Чести предсрочни избори, фрагментиран парламент (2021-2025)                                     | Забавяне на промени в ЗДСИЦДС, данъци; регулаторна несигурност                            | Средна                   | Средно       | Участие в Асоциацията на АДСИЦ; активен диалог с КФН                           |
| 6 | Пазар на недвижими имоти | Продължава двуцифрен ръст: +16,5 % годишно (Q4 2024)<br><a href="#">bulgarianproperties.com</a> | При обръщане на цикъла цени/наеми в регионите извън София могат да спаднат рязко          | Средна                   | Високо       | Диверсификация: София + индустриални градове; stress-test на оценките          |
| 7 | ESG / Климатичен         | ЕС изисква –55 % емисии до 2030 г. („Fit for 55“)<br><a href="#">Climate Action</a>             | Не-сертифицирани имоти ⇒ отстъпки в цената или по-ниска заетост                           | Ниска (7 г. хоризонт)    | Средно       | Енергиен одит; бюджет за „зелени“ подобрения; кандидатстване за зелени кредити |
| 8 | Геополитически           | Продължава войната Русия–Украйна; нови US мита → волатилни вериги                               | Скъп строителен материал; по-голяма волатилност на лихвите и инвестиционните потоци       | Средна                   | Средно       | Договори с цена „до ключ“; алтернативни доставчици; резервен CAPEX буфер       |

\*Вероятност и въздействие са качествени оценки: **Ниско / Средно / Високо.**

### НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

|   | Риск                           | Факти и показатели                                                 | Механизъм & сценарий                                                      | Вероятност | Въздействие | Конкретни мерки                                                                                                                                     |
|---|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Кредитен / Дебиторски          | Вземания = 233 хил. лв. (55 % от активите) – аванси + изп. листове | Забавяне / несъбираемост ⇒ обезценка → намаление на собствения капитал    | Висока     | Високо      | А) План за ускорено съдебно събиране;<br>Б) Продажба на вземания с 30–35 % дисконто за незабавен кеш;<br>В) Анализ „expected credit loss“ по МСФО 9 |
| 2 | Ликвиден                       | Кеш = 12 хил.; текущи пасиви = 12 хил. → парична ликвидност = 1,0  | При разход извън бюджета (напр. данък) възниква касов дефицит             | Средна     | Средно      | 1) Револвинг кредитна линия 50–100 хил.;<br>2) Месечно cash-flow планиране                                                                          |
| 3 | Концентрационен (портфейлен)   | 1 имот (Харманли) = 42 % от активите                               | Спад на регионалния пазар ⇒ директен удар върху NAV                       | Средна     | Високо      | Нови активи в София/Пловдив; или продажба и реинвестиране                                                                                           |
| 4 | Оценъчен (Fair-Value)          | Имотът оценен по ниво 3 (ограничени пазарни сделки)                | Ревалоризация ↓ → смет. загуба + потенциално нарушаване на регл. критерии | Средна     | Средно      | Годишна независима оценка; консервативни допускания; сензитивити анализ ± 10 %                                                                      |
| 5 | Оперативен / Outsourcing       | Фин. отчетност и адм. услуги → „Лева Груп“ ЕООД                    | Прекъсване на услугата = риск за регулаторни срокове                      | Ниска      | Средно      | SLA договор; втори бек-ъп доставчик; вътрешни чек-листи                                                                                             |
| 6 | Правен / Съдебен               | 2 изп. листа срещу длъжници; няма дела срещу BIG                   | Дълъг процес → разходи за такси; негативен паричен ефект                  | Средна     | Средно      | Бюджет за правни разходи; опит за извънсъдебна спогодба (≤ 10 % от главницата)                                                                      |
| 7 | Управленски / Корп. управление | 3-членен СД без независим; мажоритар по-60 %                       |                                                                           |            |             |                                                                                                                                                     |

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 ВОЙНАТА В УКРАИНА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на ръководството на дружеството е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

## **ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИТЕ ПРОМЕНИ В КЛИМАТА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- ✓ икономически растеж
- ✓ пазари
- ✓ създаване на работни места
- ✓ технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

## БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

- ✓ Енергийна ефективност
- ✓ Енергия от възобновяеми източници
- ✓ Енергийно данъчно облагане
- ✓ Система на ЕС за търговия с емисии
- ✓ Инфраструктура за алтернативни горива
- ✓ Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

#### 4. Финансови коефициенти

| #  | Индикатор                       | Формула (словесно)                              | Стойност                     | Анализ                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Текуща ликвидност               | Текущи активи ÷ Текущи пасиви                   | <b>20,42</b><br>(245 ÷ 12)   | Свърх-ликвидна позиция – за всеки 1 лв. краткосрочен дълг има над 20 лв. краткосрочни активи. Отлична защита срещу непредвидени плащания, но подсказва и неефективно „заклучване“ на ресурси в нискодоходни активи. |
| 2  | Бърза ликвидност                | (Текущи активи – Запаси) ÷ Текущи пасиви        | <b>20,42</b>                 | Съпада с показателя по-горе, защото дружеството не поддържа материални запаси. Потвърждава големия „ликвиден буфер“.                                                                                                |
| 3  | Парична ликвидност              | Парични средства ÷ Текущи пасиви                | <b>1,00</b><br>(12 ÷ 12)     | Наличните пари точно покриват краткосрочните дългове. Позитивно, но показва, че останалата част от свърхликвидността е „скрита“ във вземания.                                                                       |
| 4  | Работен капитал                 | Текущи активи – Текущи пасиви                   | <b>+233</b>                  | Голям положителен буфер. Съществена част (≈90 %) е във вземания със съдебен характер – риск от бавна материализация.                                                                                                |
| 5  | Финансова автономия             | Собствен капитал ÷ Общо активи                  | <b>97,2 %</b><br>(409 ÷ 421) | Изключително висока. Активите са финансирани почти изцяло със собствени средства → минимален ливъридж и лихвен риск, но ограничен финансов лост за повишаване на доходността.                                       |
| 6  | Коефициент на задлъжнялост      | Общо пасиви ÷ Общо активи                       | <b>2,9 %</b><br>(12 ÷ 421)   | Задлъжнялостта е около 6–7 пъти по-ниска от средната за АДСИЦ сектора → потенциална възможност за привличане на дълг за нови инвестиции.                                                                            |
| 7  | Debt-to-Equity                  | Общо пасиви ÷ Собствен капитал                  | <b>0,03</b><br>(12 ÷ 409)    | На всеки 1 лв. собствен капитал има едва 3 ст. дълг – практически безфинансов риск, но и без „ефект на лоста“.                                                                                                      |
| 8  | ROA (възвръщаемост на активите) | Чиста печалба ÷ Общо активи                     | <b>0 %</b><br>(0 ÷ 421)      | Активите не носят доход – липсват наеми, а вземанията не са събрани.                                                                                                                                                |
| 9  | ROE (възвръщаемост на капитала) | Чиста печалба ÷ Собствен капитал                | <b>0 %</b><br>(0 ÷ 409)      | Акционерите не получават възвръщаемост.                                                                                                                                                                             |
| 10 | Дял на инвестиционните имоти    | Стойност на инвестиционните имоти ÷ Общо активи | <b>41,8 %</b><br>(176 ÷ 421) | Почти половината активи са концентрирани в един имот в Харманли – ограничена диверсификация и потенциално по-ниска ликвидност при продажба.                                                                         |
| 11 | Дял на вземанията               | Вземания ÷ Общо активи                          | <b>55,4 %</b><br>(233 ÷ 421) | Над половината баланс е „заклучен“ във вземания, част от които са съдебни. Висок кредитен риск и възможна бъдеща обезценка, ако събираемостта се проточи.                                                           |

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

Към 30.06.2025 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

**6. Движение на цената на ценните книжа през отчетния период**

Няма промяна в ценната на акциите.

25.07.2025 г.

гр. София

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:.....

Стоян Буюклиев  
/Изпълнителен член на СД/