

## “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за 2024 година

#### 1. Обща информация

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г. и е вписано с Решение № 1/05.05.2005 г. на СГС в регистъра на търговските дружества по ф.д. 5209/2005 г., парт. № 93591, том 1225, рег. I, стр. 137. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 118-ДСИЦ от 14 февруари 2006 г.. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК:131423120.

Към 31.12.2024 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. всяка една.

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail, website, както следва:

Адрес: София 1700, район „Студентски“, булевард “Симеоновско шосе” № 67А

телефон: +359 2 868 7196 телефакс: +359 8687196

e-mail: [dimitarc@abv.bg](mailto:dimitarc@abv.bg)

website: [www.big-adsic.com](http://www.big-adsic.com)

Адресът за кореспонденция с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е град София, улица “Михаил Тенев” № 12, Бизнес Център Евротур, ет.2., офис 6.

#### Структура на капитала

Към 31.12.2024 г. структурата на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е следната:

| Акционер                            | Брой притежавани акции | Процент от капитала |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| ЗК „Лев инс“ АД                     | 395 714                | 60.88 %             |
| „Атлас“ ООД                         | 200 000                | 30.77 %             |
| Други – физически и юридически лица | 54 286                 | 8.35 %              |

#### Икономическа група на емитента

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е част от икономическа група, и няма участия в дъщерни дружества.

#### Системата на управление на дружеството

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2024 г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е в следния състав:

- СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ –Изм.директор
- ВЕСЕЛИН АНГЕЛОВ МАНОЛОВ – Председател на СД
- ТЕОДОР РУМЕНОВ ПЕТРОВ – независим член на СД



През 2024 г. е извършена промяна в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ.

През 2024 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ.

## **2.Счетоводна политика**

### **2.1.База за изготвяне**

Годишният финансов отчет на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лев, който е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2023 г., освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет дружеството отчета загуба в размер на 17 хил. лева, след като в последните няколко години натрупа загуби в общ размер на 225 хил. лева. Ръководството е направило преценка на способността на дружество да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността, ръководството изразява своето намерение и усилия дружеството да продължи своята дейност през следващите 12 месеца, както и след изтичане на този период, независимо от рискове и проблемите с ликвидността му.

### **2.2. Промени в счетоводната политика**

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени във финансовите резултати, класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от ЕС, са в сила от 1 януари 2024 година:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи. Измененията в МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво се има в предвид, когато в МСС 1 се реферира към „уреждане“ на пасив. Измененията в МСС 1 се отнасят върху критериите за класификация на пасивите на текущи и нетекущи без да имат ефект върху размера или момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. С промените се уточнява, че уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.

Изменения в МСС 1 относно нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия. Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или



нетекущи. Тези споразумения влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно.

- Изменения на МСС 7 и МСФО 7 Споразумения за финансиране на доставчици: Измененията на МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и насоки в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, които изискват от предприятията да предоставят качествена и количествена информация за споразуменията за финансиране на доставчици. С измененията се въвеждат нови оповестявания целящи да помогнат на потребителите на финансовите отчети да оценят ефектите на тези споразумения и договорености върху задълженията на предприятието, паричните потоци и ликвидния риск. Тези изменения добавят две цели за оповестяване в пояснителните приложения – оповестяване на данни, които позволяват на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране от доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на дружеството и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране от доставчици върху изложеността на дружеството на ликвиден риск и как дружеството може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него. Промените се прилагат ретроспективно, като има облекчения относно неоповестяване на информация за периоди преди началната дата на периода, в който промените се прилагат за първи път, както и относно някои количествени оповестявания, отнасящите за началната дата на периода на първоначално прилагане.

- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг. Изменението изисква след началната дата на лизинга (датата на предоставяне на основния актив) продавачът лизингополучател да определи „лизингови плащания“ и „ревизирани лизингови плащания“ по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него. Промените не се отнасят за признаване на печалби и загуби във връзка с частично или пълно прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг. Промените се прилагат ретроспективно.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2024г. или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет:

- Промени в Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., приети от ЕК). Тези промени уточняват и изискват от предприятията да прилагат последователен подход при определяне на: а) кога дадена валута може да се обмени в друга и кога не, както въвеждат определения за това. Една валута може да се обмени в друга, когато предприятието може да придобие другата валута в нормални времеви граници, включващи нормални административни закъснения и пазарен механизъм, който позволява сделката по обмяна на валутата да доведе до изпълними права и задължения. Ако предприятието може да получи само незначителна част от другата валута на датата на оценката за определената цел, то се счита, че валутата не може да бъде обменена в другата валута ; б) какъв обменен курс да се прилага, когато една валута не може да бъде обменена в друга, като посочват два механизма: първият е използването на наблюдаем обменен курс - без допълнителни корекции, наблюдаем курс за друга цел и първия обменен курс, по който обмяната може да бъде направена;



вторият е чрез използването на друга техника на оценка; в) информацията, която предприятието следва да оповести, когато една валута не може да се обмени в друга, за да позволи на потребителите на неговите финансови отчети да разберат как това влияе върху финансовите резултати, финансовото състояние и парични потоци на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

- Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС) – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените в горепосочените стандарти, които не са влезли все още в сила, доколкото ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

### **2.3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

При изготвянето на този годишен финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

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

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в тази и следващите финансови години, се съдържа в бележка „Търговски и други вземания“.

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирувани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирувани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като



- цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Обичайно в своята дейност дружеството оценява справедливата стойност, като използва данни от Ниво 2 или Ниво 3.

#### **2.4.Представяне на индивидуалния финансов отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството приема да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

#### **2.5.Функционална валута и сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **2.6.Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.



След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

## **2.7. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни условия на финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

### **2.7.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за



печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови приходи“ и „Финансови разходи“.

#### **2.7.1.1.Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **2.7.1.2.Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

#### **2.7.2.Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като финансови разходи.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

#### **2.8.Данъци върху дохода**

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък.



Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на изготвяне на отчета. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода, за периода за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки, съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала – такива като преоценка на земя – се отразяват директно в капитала.

## **2.9. Парични средства**

Паричните средства представляват парични средства в каса и по банкови сметки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2024 година

## **2.10. Приходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване са изпълнени. Те се определят в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия.

## **2.11. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

## **2.12. Основен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.



Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения. Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за приходи и разходи.

### **2.13.Резерви**

Резервите се формират и отчитат съобразно изискванията на разпоредбите на законовите и подзаконови актове и решения на акционерите.

Преоценъчният резерв се признава в собствения капитал (неразпределена печалба или допълнителни резерви) след освобождаването от съответния актив.

### **2.14.Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

## **3.Пояснителни приложения към Отчета за всеобхватния доход**

### **3.1. Инвестиционни имоти**

Към 31.12.2024 г. дружеството разполага с един инвестиционен имот, находящ се в град Харманли, улица „България“ № 22. Неговата отчетна стойност е в размер на 187 хил. лева, а преоценената му стойност към края на 2024 г. е в размер на 176 хил. лева, съгласно изготвена оценка от независим оценител.



В резултат на извършената преоценка на имота в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на дружеството е отчетен финансов разход от преоценка в размер на 17 хил. лева.

### 3.2. Предоставени аванси

Към края на 2024 г. дружеството отчита вземания за платени аванси по два предварителни договора за покупко-продажба в общ размер на 157 хиляди лева, съответно:

- 99 хил. лева – авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.05.2013 г..
- 58 хил. лева – авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.07.2013 г..

Ръководството на дружеството не е начислявало обезценки за тези вземания както за предходните години, така и за текущата 2024 г..

### 3.3. Съдебни вземания

Дружеството отчита съдебни вземания, заедно с начислените лихви към тях в размер на 76 хил. лева към края на 2024 г. (2023 г. – 76 хил. лева). Същите са формирани от:

- 61 хил. лева – „Вивело“ АД, частичен иск по главница от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.07.2013 г.;
- 15 хил. лева – „Вивело“ АД, лихва по частичен иск по главница от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.07.2013 г..

Тези вземания също не са били обект на преглед за обезценка от страна на ръководството на дружеството.

### 3.4. Паричните средства

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, както и парични средства по банкови сметки.

Към края на 2024 г. дружеството разполага с парични средства в размер на 12 хиляди лева (2023 г. – 12 хиляди лева).

### 3.5. Акционерен капитал

Акционерният (регистрирания) капитал на дружеството се състои от 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31.12.2024 г. структурата на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е следната:

| Акционер                            | Брой притежавани акции | Процент от капитала |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| ЗК „Лев инс“ АД                     | 395 714                | 60.88 %             |
| „Атлас“ ООД                         | 200 000                | 30.77 %             |
| Други – физически и юридически лица | 54 286                 | 8.35 %              |



### 3.6. Резерви

Дружеството има формиран фонд Резервен в съответствие с изискванията на чл.10, ал.1 от ЗПФИ и съответните членове на ТЗ, който към края на отчетния период е в размер на 1 хил. лева (2023 г. – 1 хил. лева).

### 3.7. Финансов резултат

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита финансов резултат - печалба в размер на 5 хил. лева (2023 г. – загуба в размер на 9 хил. лева).

### 3.8. Текущи задължения

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита текущи задължения в размер на 12 хил. лева (2023 г. – размер на 12 хил. лева).

| Текущи задължения в хил. лева           | 2024      | 2023     |
|-----------------------------------------|-----------|----------|
| задължения към доставчици и клиенти     | 3         | 3        |
| задължения към персонала                | 1         | 1        |
| задължения към осигурителни предприятия | 1         | 1        |
| данъчни задължения                      | 7         | 1        |
| <b>Общо</b>                             | <b>12</b> | <b>6</b> |

## 4. Пояснителни приложения към Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### 4.1. Разходи

Към края на 2024 г. дружеството отчита следните разходи, свързани с дейността му:

| Вид разходи в хил. лева | 2024 г.  | 2023 г.   |
|-------------------------|----------|-----------|
| За външни услуги        | 6        | 10        |
| За възнаграждения       | 0        | 1         |
| <b>Общо</b>             | <b>6</b> | <b>11</b> |

### 4.2. Финансови разходи

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита финансови разходи в размер на 11 хил. лева (2023 г. – размер на 1 хил. лева).

### 4.3. Финансови приходи

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита финансови приходи в размер на 0 хил. лева (2023 г. – размер на 17 хил. лева).

..

## 5. Сделки със свързани лица

Свързани лица със дружеството са неговите основни акционери, членовете на СД и свързаните с тях други дружества.



## **6. Възнаграждение на одитора**

Възнаграждението на одитора за текущия период е в размер на 2 хил. лева. Одиторът няма други ангажименти извън одита към дружеството.

## **7. Основни рискове пред които е изправено дружеството.**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е изложено на следните по-важни рискове:

### **7.1. Систематични рискове**

#### **Общо макроикономически риск**

Макроикономическият риск е свързан с общото икономическо състояние на страната и условията за бизнес. Значение имат фазата на икономическия цикъл, инфлацията, лихвените проценти, търговското и данъчното законодателство в т.ч. данъчната политика на правителството, равнището на brutния вътрешен продукт, темповете на растеж, инвестициите, валутните курсове, външнотърговския и платежен баланс, безработицата и т.н. Когато икономиката се намира в рецесия, спада равнището на brutния вътрешен продукт (производството) и инвестициите. В същото време се увеличава безработицата. Това неминуемо се отразява върху обема на продажбите, както на потребителски, така и на инвестиционни стоки. В практиката се счита, че когато спадът на производството (на БВП) продължава поне шест месеца е налице рецесия. Стагнацията е продължителна и дълбока рецесия. Тогава се наблюдават масови фалити на фирми с несигурни пазарни позиции, чиито финансов резултат е силно чувствителен към промените в обема на продажбите, т.е. на фирми с високо ниво на бизнес риск. Обратното, при стабилни икономически условия, продажбите и финансовия резултат на фирмите непрекъснато се увеличават. Както видяхме от глава първа, характера на бизнеса и степента на бизнес риск рефлектират върху бета-коефициентите, а от тук и върху цената на капитала (изискваната норма на възвръщаемост). Различните видове бизнес и отделните фирми са различно изложени на макроикономически рискове. Например, цикличните фирми, т.е. онези фирми които са по-чувствителни към макроикономическите цикли трябва да имат по-високи бета-коефициенти. Такива са например, строителните компании и автомобилните производители. В периоди на криза, продажбите на тези компании спадат драстично, докато в периоди на икономически подем продажбите бележат небивал ръст. Обратното, компаниите от хранително-вкусовата и тютюневата индустрия например, са по-слабо-чувствителни към икономическите условия и при равни други условия имат по-ниски бета-коефициенти.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

#### **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.



## **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 стопанското законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Факторите, които влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

## **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 влияния върху компании, 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.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски 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 бъдат 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. Това е най-същественият риск за дружеството.

## **7.2. 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, е 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.

## **8. Ефекти върху дружеството от климатичните въпроси**

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата.

Няма данни за емисии парникови газове, както и не са предприемани действия от Дружеството за идентифициране и решаване на въпроси свързани с климатични промени, поети ангажименти и очаквани въздействия върху Дружеството.

Няма данни за въздействие върху дейността на Дружеството, вкл. получени помощи от рязкото повишаване на цени на ел. енергия през втората половина на 2023г. и през 2024г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

## **9. Ефекти от военния конфликт в Украйна върху дейността на дружеството**

На 24 февруари 2023 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Първоначалните наблюдавани ефекти са увеличение на цените на горивата и ускорена инфлация. Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

## **10. Събития, настъпили след датата на съставяне на финансов отчет**

Към датата на съставяне на финансов отчет и до датата на неговото одобрение с решение на СД от 25.03.2025 г., не са възникнали значими събития, които да изискват корекция или допълнително оповестяване във финансовия отчет или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на дружеството.

Дата на съставяне на финансовия отчет - 25.03.2025 година

Дата на приемане и одобрение на финансовия отчет от СД - 25.03.2025 година

Съставител:

„Лева груп“ ООД

Управител:

Представяващ:

Изпълнителен директор

СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ.....



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**НА "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ**  
**КЪМ 31.12.2024**

| АКТИВИ                       | Пояснение | Текуща година   | Предходна година |
|------------------------------|-----------|-----------------|------------------|
|                              |           | Сума (хил.лева) | Сума (хил.лева)  |
|                              |           | 1               | 2                |
| <b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>    |           |                 |                  |
| Инвестиционни имоти          | 3.1.      | 176             | 187              |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:</b>     |           | <b>176</b>      | <b>187</b>       |
| <b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>      |           |                 |                  |
| Предоставени аванси          | 3.2.      | 157             | 157              |
| Търговски и други вземания   | 3.3.      | 76              | 76               |
| Парични средства             | 3.4.      | 12              | 12               |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:</b>     |           | <b>245</b>      | <b>245</b>       |
| <b>ОБЩО АКТИВИ:</b>          |           | <b>421</b>      | <b>432</b>       |
| <b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |           |                 |                  |
|                              | Пояснение | Текуща година   | Предходна година |
|                              |           | Сума (лева)     | Сума (лева)      |
|                              |           | 1               | 2                |
| <b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>   |           |                 |                  |
| Основен капитал              | 3.5.      | 650             | 650              |
| Непокрита загуба             |           | ( 225)          | ( 230)           |
| фонд Резервен                | 3.6.      | 1               | 1                |
| Резултат от текущия период   | 3.7.      | ( 17)           | 5                |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:</b>     |           | <b>409</b>      | <b>426</b>       |
| <b>Б. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>      |           |                 |                  |
| Текущи задължения            | 3.8.      | 12              | 6                |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:</b>     |           | <b>12</b>       | <b>6</b>         |
| <b>Общо капитал и пасиви</b> |           | <b>421</b>      | <b>432</b>       |

Дата: 25.03.2025 г.

Съставител:

ДИМИТЪР ДИМИТРОВ ЦВЕТАНОВ

Изпълнителен директор:

СТОЯН ТОПКОВ БУЮКЛИЕВ

Съгласно доклад на независим финансов одитор от 31.03.2025г.

от „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, Одиторско дружество № 178  
Божидар Начев, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



**ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
НА "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД СИЦ  
КЪМ 31.12.2024**

| Наименование                               | Пояснение | Сума (хил.лева) |                  |
|--------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|
|                                            |           | Текуща година   | Предходна година |
| а                                          |           | 1               | 2                |
| <b>Нефинансови разходи</b>                 |           | ( 6)            | ( 11)            |
| Разходи за материали и външни услуги       | 4.1.      | ( 6)            | ( 10)            |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки     | 4.1.      |                 | ( 1)             |
| <b>Нетен резултат от обичайна дейност</b>  |           | ( 6)            | ( 11)            |
| <b>Нефинансови приходи</b>                 |           |                 | -                |
| <b>Финансови разходи</b>                   |           | ( 11)           | ( 1)             |
| Разходи от оценка на инвестиционен имот    | 4.2.      | ( 11)           |                  |
| Други финансови разходи                    | 4.2.      |                 | ( 1)             |
| <b>Финансови приходи</b>                   |           | -               | 17               |
| Приходи от оценка на инвестиционен имот    | 4.3.      |                 | 17               |
| <b>Нетен резултат от финансова дейност</b> |           | ( 11)           | 16               |
| <b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>       |           | ( 17)           | 5                |
| Данъци                                     |           | -               | -                |
| <b>Нетна печалба/(загуба) след данъци</b>  |           | ( 17)           | 5                |

Дата: 25.03.2025 г.

Съставител:

ДИМИТЪР ДИМИТРОВ ЦВЕТАНОВ

Изпълнителен директор:

СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ

Съгласно доклад на независим финансов одитор от дата: 31.03.2025г.  
от „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, Одиторско дружество № 178  
Божидар Начев, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**НА "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ**  
**КЪМ 31.12.2024**

| Наименование                                     | Текуща година | Предходна година |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>      |               |                  |
| Плащания на доставчици                           | -             | ( 11)            |
| Банкови такси и лихви по краткосрочни заеми      | -             | ( 1)             |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b> | -             | <b>( 12)</b>     |
| <b>Нетен паричен поток</b>                       | -             | <b>( 12)</b>     |
| <b>Парични средства в началото на периода</b>    | <b>12</b>     | <b>24</b>        |
| <b>Парични средства в края на периода</b>        | <b>12</b>     | <b>12</b>        |

Дата: 25.03.2025 г.

Съставител:

ДИМИТЪР ДИМИТРОВ ЦВЕТАНОВ

Изпълнителен директор:

СТОЯН ТОШКОВ ВУЮКЛИЕВ

Съгласно доклад на независим финансов одитор с дата: 31.03.2025г.  
от „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, Одиторско дружество № 178  
Божидар Начев, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
НА "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД СИЦ  
КЪМ 31.12.2024**

| Показатели               | Основен капитал | фонд Резервен | Печалба | Общо  |
|--------------------------|-----------------|---------------|---------|-------|
|                          | 1               | 2             | 3       | 4     |
| Салдо към 31.12.2023     | 650             | 1             | ( 225)  | 426   |
| Нетна печалба за периода | -               |               | ( 17)   | ( 17) |
| Салдо към 31.12.2024     | 650             | 1             | ( 242)  | 409   |

Дата: 25.03.2025 г.

Съставител:

ДИМИТЪР ДИМИТРОВ ЦВЕТАНОВ

Изпълнителен директор:

СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ

Съгласно доклад на независим финансов одитор от дата:  
31.03.2025г.

За „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, Одиторско дружество № 178  
Божидар Начев, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА**  
**„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ**  
**ЗА ФИНАНСОВАТА 2024 г.**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 2, КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .



## **УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Ние, членовете на СД на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №2 към чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар изготвихме настоящия доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2024 г. обстоятелства, които ръководството на 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 предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

### **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г. и е вписано с Решение № 1/05.05.2005 г. на СГС в регистъра на търговските дружества по ф.д. 5209/2005 г., парт. № 93591, том 1225, рег. I, стр. 137. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 118-ДСИЦ от 14 февруари 2006 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК:131423120.

Към 31.12.2024 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. всяка една.

"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail, website, както следва:

Адрес: София 1700, район Студентски, бул. Симеоновско шосе № 67А

телефон: +359 2 868 7196 телефакс: +359 8687196

e-mail: [dvi@big-adsic.com](mailto:dvi@big-adsic.com)

website: [www.big-adsic.com](http://www.big-adsic.com)

Адресът за кореспонденция с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е гр. София 1700, район Студентски, бул. Симеоновско шосе № 67А



### **Структура на капитала**

Към 31.12.2024 г. структурата на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представена в следващата таблица:

Таблица №1

| Акционер                            | Брой притежавани акции | Процент от капитала |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| ЗК „Лев инс“ АД                     | 395 714                | 60.88 %             |
| „Атлас“ ООД                         | 200 000                | 30.77 %             |
| Други – физически и юридически лица | 54 286                 | 8.35 %              |

### **Икономическа група на емитента**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е част от икономическа група и няма участия в дъщерни дружества.

### **Информация относно системата на управление на дружеството**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2024 г. СД на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е в следния състав:

- СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ – Изп. директор
- ВЕСЕЛИН АНГЕЛОВ МАНОЛОВ – Председател на СД
- ТЕОДОР РУМЕНОВ ПЕТРОВ – Независим член на СД

През 2024 г. е извършена промяна в представителството на дружеството.

През 2024 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. Основна дейност**

Предметът на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Инвестиционните цели на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.



Основната сфера на дейност на дружеството е инвестиране и строеж на недвижими имоти, продажба на недвижими имоти и отдаване под наем на недвижими имоти. Съгласно устава "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ може да инвестира в следните видове недвижими имоти:

- Недвижими имоти с жилищно предназначение: апартаменти, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти с хотелско предназначение: хотели, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти с търговско предназначение: магазини, складове, офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. ;
- Земеделски земи;
- Недвижими имоти с промишлено предназначение: промишлени сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти със спортно-развлекателно предназначение.

## **2. Пазари и продажби**

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не регистрира приходи от дейността.

## **III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Към 31.12.2024 г. нетният финансов резултат на Дружеството е загуба в размер на 17 хил. лв., спрямо отчетената за 2023 г. нетна печалба на стойност 5 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. сумата на активите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е в размер на 421 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 409 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита оперативен резултат загуба в размер на 17 хил. лв. в сравнение с 2023 г., когато оперативната печалба е в размер на 5 хил. лв.

## **ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

### **1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ**

#### **Коефициент на обща ликвидност**

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

#### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на дружеството.



### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи намалени с материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

## **2.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са своеобразна гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж.

### **Коефициент на финансова автономност**

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

### **Коефициентът на задлъжнялост**

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в дружеството.

### **Съотношение дълг към обща сума на активите**

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

## **3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ**

### **Рентабилност на Собствения капитал ROE**

Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това



съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

#### **Рентабилност на активите (ROA)**

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи.

#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

Дейността на дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ.

Към 31.12.2024 г. дружеството има назначен на трудов договор един служител – директор за връзки с инвеститорите съгласно изискванията на разпоредбата на чл. 116г от ЗППЦК.

Дружеството няма други служители, назначени на трудов договор.

#### **V. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**

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 екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

##### **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 възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.



## **VI. Ефекти върху дружеството от климатичните въпроси**

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата.

Няма данни за емисии парникови газове, както и не са предприемани действия от Дружеството за идентифициране и решаване на въпроси свързани с климатични промени, поети ангажименти и очаквани въздействия върху Дружеството.

Няма данни за въздействие върху дейността на Дружеството, вкл. получени помощи от рязкото повишаване на цени на ел. енергия през втората половина на 2023г. и през 2024г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

## **VII. Ефекти от военния конфликт в Украйна върху дейността на дружеството**

На 24 февруари 2023 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Първоначалните наблюдавани ефекти са увеличение на цените на горивата и ускорена инфлация. Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

## **VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Не са възникнали други събития след датата на годишното приключване, които да изискват корекция на финансовите отчети или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа.

## **IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Инвестиционните цели на дружеството са обусловени от установената стратегия за развитие на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2024 г. ръководството на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ ще продължи да полага усилия за реализация на инвестиционните стратегии на дружеството, като ще се стреми да повиши рентабилността на извършваната дейност.



## **Х. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Поради специфичния предмет на дейност „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ не осъществява научни изследвания и разработки.

## **ХІ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**

През 2024 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

**2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

## **ХІІ. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**  
Членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждения.

**2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

**3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Към 31.12.2024 г. членовете на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ имат следните участия:



Таблица № 10

| Име                                                     | Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи                                                                                                              | Участие с повече от 25 на сто в капитала на други дружества                                      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ –<br>Председател и Изп.член на СД | - "ЛЕВ ИСТЕЙТ" ООД, ЕИК 131164881 –<br>Управител;<br>- "ТЪРГОВИЯ-ЛОВЕЧ" ООД, ЕИК<br>820167541 – Управител;<br>- "ТЪРГОВИЯ 21" ООД, ЕИК 110057618 –<br>Управител;<br>- "ЛЕВ ИНВЕСТ" АДСИЦ, ЕИК/ПИК<br>175322105, изпълнителен член на СД | „Бългериън Маунтин Кънсълтънтс“ ООД –<br>притежаващ пряко над 50% от капитала на<br>Дружеството. |
| ВЕСЕЛИН АНГЕЛОВ МАНОЛОВ –<br>член на СД                 | Не участва                                                                                                                                                                                                                              | Не участва                                                                                       |
| ТЕОДОР РУМЕНОВ ПЕТРОВ – член<br>на СД                   | - "ДИА ГОЛД" ЕООД, ЕИК 207875218–<br>Управител;<br>- "СДРУЖЕНИЕ "БЪЛГАРСКА<br>НАЦИОНАЛНА ФЕДЕРАЦИЯ КАРАТЕ<br>/БНФК/" Сдружение, ЕИК 121181302, член<br>на СД<br>- "ЛЕВ ИНВЕСТ" АДСИЦ, ЕИК/ПИК<br>175322105, изпълнителен член на СД     | Не участва                                                                                       |

**5. Сключени през отчетната година договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2024 г. не са сключвани договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

Очакванията са, че „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ ще продължи да се развива в сферата на недвижимите имоти при полагане на постоянни усилия за увеличаване благосъстоянието на акционерите.

**XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

**XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.



## **XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не регистрира приходи от дейността.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

Към 31.12.2024 г. дружеството отчита приходи в размер на 3 хил .лв. През отчетния период, както и през предходната финансова година дружеството не отчита финансови приходи.

◇ Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството реализира приходи от дейност в страната.

**3. Информация за сключени съществени сделки**

През 2024 г. дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента**

През 2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, с изключение на оповестените във финансовия отчет.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

Към 31.12.2024 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.



**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента**

През 2024 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране**

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Към 31.12.2024 г. дружеството има имот, находящ се в гр.Харманли, ул.България 22. Имотът е на стойност 176 хил.лв.

**8. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

**9. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели**

Към 31.12.2024 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

Към 31.12.2024 г. дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Ръководството на дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати 2024 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите**



**ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени с доставчици и с клиенти.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голям текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството**

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Относно гарантиране ефективността на работата на външните одитори, Дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

**16. Информация за настъпили промени в управителните органи на дружеството**

През 2024 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството.

През 2024 г. не е извършвана промяна в представителството на дружеството.

През 2024 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на "БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ.

**17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите**

Към 31.12.2024 г. членовете на СД на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.



**18. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.**

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал 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.**

Издадени изпълнителни листове:

- Изпълнителен лист от 31.10.2018 г. на Софийски Градски съд, Търговско отделение, VI-6-ти състав, съгласно който „Вивело“ АД, ЕИК 201019938, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Делян Белишки“ № 62 е осъдено да заплати на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АДСИЦ сумата от 31 000 (тридесет и една хиляди) евро, представляващи сумарна величина от остатък, подлежащ на връщане задатък в размер на 3 000 евро, от общ размер от 61 000 евро и 1 000 евро, представляваща част от дължима неустойка в общ размер на 5 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 09.06.2017 г. до окончателното заплащане на сумата, както и 5 025,23 лв. (пет хиляди и двадесет и пет лева и двадесет и три стотинки), представляващи разноси по делото и

- Изпълнителен лист от 06.12.2018 г. на Софийски Градски съд, Търговско отделение, I-8-ми състав, съгласно който физическите лица М.В.Б. и А.Т.Б. – и двамата с един и същ адрес, са осъдени да заплатят солидарно на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АД сумата от 51 000 (петдесет и една хиляди) евро и 21 515,79 лв. (двадесет и една хиляди лева и седемдесет и девет стотинки), дължими съгласно предварителни договори за покупко-продажба на недвижим имот съответно от 26.08.2013 г. и 30.05.2013 г., заедно със законната лихва върху посочената сума на главницата, считано от 08.06.2017 г. до окончателното заплащане на сумата, както и 8 961,93 лв. (осем хиляди и деветстотин шестдесет и един лева и деветдесет и три стотинки), представляващи съдебни разноси, от страна на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АД, чрез изпълнителния му директор, са предприети действия за образуване на изпълнителни дела срещу „Вивело“ АД и физическите лица М.В.Б. и А.Т.Б. чрез отправяне на молба по чл. 426, ал. 1 от ГПК, до ЧСИ Орлин Мендов, рег. № 846, район на действие СГС, като е поискано да бъдат наложени запори на вземанията на длъжниците в търговските банки, за които ЧСИ има информация, че същите имат открити сметки.

**20. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Към 31.12.2024 г. няма назначен Директор за връзки с инвеститорите на дружеството



## **21. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството**

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители от 500 души през финансовата година. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството критерии може да бъде направен извод, че за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

## **22. Друга информация по преценка на дружеството**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2024 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

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

  
СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ  
- Изп. член на СД



**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ СЪГЛАСНО  
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2  
ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА  
ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА  
ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.**

Към 31.12.2024 г. капиталът на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя акции с номинална стойност 1.00 лев всяка една.

Всички издадени акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31.12.2024 г. емисията акции на дружеството се търгува на Base Market на „БФБ София“ АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Към 31.12.2024 г. акционерите, притежаващи пряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, са:

| Акционер                            | Брой притежавани акции | Процент от капитала |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| ЗК „Лев инс“ АД                     | 395 714                | 60.88 %             |
| „Атлас“ ООД                         | 200 000                | 30.77 %             |
| Други – физически и юридически лица | 54 286                 | 8.35 %              |

**3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е**



**длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**Информация по чл. 10, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2024 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар –**

електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа infostock.bg, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement>,

както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - <http://www.big-adsic.com/>.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:

  
СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ  
/ Изпълнителен член на СД/



**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ. 20,  
АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2  
ОТНОСНО  
"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2024 г.**

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

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е отдало под наем недвижим имот, който представлява 100% от секюритизирани активи на АДСИЦ.

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

През отчетния период Дружеството не е купувало нови активи, надвишаващи с 5 на сто стойността на секюритизирани активи.

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

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;

За отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви;

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трето лице, изпълняващо функциите на трето лице, обслужващо дейността на ДСИЦ „ЛЕВА ГРУП“ ООД;

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежава инвестиции в специализирани дружества;

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирано дружество.

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



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

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

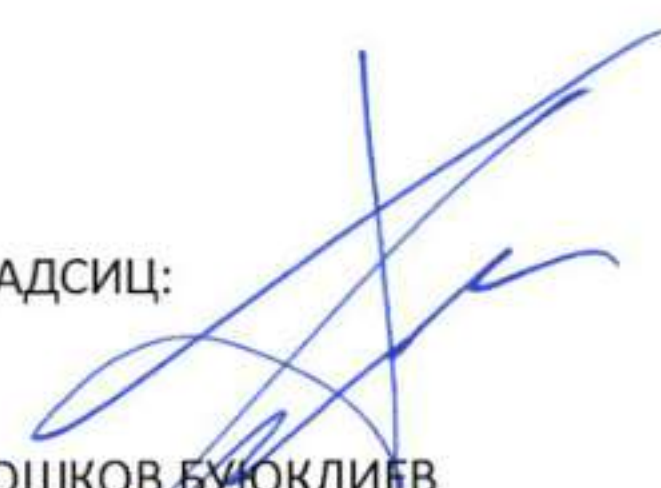
**Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1, б. „а“ от Наредба № 2 за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

През отчетния период „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

**Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1, б. „б“ от Наредба № 2 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 дружеството няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:



СТОЯН ТОШКОВ БУЧОКЛИЕВ  
/Изпълнителен директор и член на СД/



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК**

**Долуподписаният,**

СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ – Изпълнителен член на Съвета на директорите на  
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРИРАМ,**

че, доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет за 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

и

2. докладът за дейността за 2024 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:

  
.....  
СТОЯН ТОШКОВ БУЮКЛИЕВ  
/Изпълнителен член на СД/



## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният, Емил Иванов Шошев, в качеството си на управител и представляващ „ЛЕВА ГРУП“ ЕООД със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Черни връх“ № 67, с ЕИК:122024827 – обслужващо дружество на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, с полагането на подписа си по-долу

## ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет за 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

и

2. докладът за дейността за 2024 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:



.....

Емил Иванов Шошев





## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ  
Доклад относно одита на финансовия отчет

### Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024г. и единния отчет за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на квалифицирано мнение

Налице е съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие. Несигурността е породена от осъщественото на дейности (изцяло прекратената дейност, опериране с недвижими имуществото и липсата на сделки на фондовата борса) от продължителното генериране на отрицателни парични потоци, от липсата на иновативни планове, от и не наличието на договорености с потенциални клиенти за подновяване на дейността, както и от невъзможността да се конкурират цените и качеството на основни доставчици на пазара в бранша при евентуална подновяване на дейността. Тези въпроси и евентуалния ефект от тях не са адекватно оповестени във финансовия отчет, а и това, че дружеството все още е де капитализирано и освен това ние не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен, че предприятието ще бъде действащо в обозримото бъдеще.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международните стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските



доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

**Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1. от финансовия отчет и която се посочва, че Дружеството за поредна финансова година е отчело загуба в размер на 17 хил. лв. Към 31 декември 2024г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 409 хиляди лева., което е 241 хил. лв. по-малко от регистрирания акционерен. Ръководството на дружеството е извършила преглед и анализ, както е посочено в приложение 2.1. наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в нея са индикатор въпреки, че през отчетния период дружеството отчита положителен финансов резултат е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Дружеството е де капитализирано. Нашето мнение е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

**Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

**Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса описан в раздела „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ по-горе ние определихме въпроса описан по-долу като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.



**Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти (176 хиляди лева оповестена в Приложение 3.1 към финансовия отчет)**

Ръководството на дружеството използва доклад на независим лицензиран оценител за определяне на справедливата стойност на инвестиционния имот на стойност 176 хиляди лева към 31 декември 2024 година. Този доклад е базиран в максимални степен на пазарни данни и предположения който пазарните участници биха възприели при закупуване на даден недвижим имот. Промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот на годината извършваща на 31 декември 2024 година е в посока намаление в размер на 11 хил. лв.

Ние се фокусирахме относно преценките на ръководството за определяне на справедливата стойност на инвестиционния имот, поради факта, че този имот представлява 41.80 % от всички активи и поради значимите предположения необходими за определяна на справедливата стойност на инвестиционния имот.

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Оценка на контрола на изходната информация използвана за оценка. Извършване на оценката и проверка на същата;
- Оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия лицензиран оценител на Дружеството;
- Анализ и оценка на предполагаемите методи за оценка;
- Преглед за пълнотата и адекватност на оповестяванията във финалния отчет на Дружеството относно инвестиционния имот в Приложение 2.3; 2.6 и 3.1
- Тестове на контрола, вкл. и с помощта на наши ИТ специалисти, в т.ч. относно: въвеждане на данни за условия и ценообразуване на отделните продажби; сравнение на данните за тези условия и ценообразуване със съответните договори с клиенти; и връзка към базите с клиентски данни; и
- Подробен анализ на приходите и на времето на тяхното признаване, на базата на очакванията, произтичащи от нашия опит, проучванията ни на условията и ключовите критерии за изпълнение по съответните договори с клиенти и други данни от външни източници, както и изясняване на разликите между действително отчетените приходи и нашите формирани очаквания.

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние не сме определили други въпроси като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата. (Приложение 8) Няма данни за емисии парникови газове, както и не са



предприемани действия от Дружеството за идентифициране и решаване на въпроси свързани с климатични промени, поети ангажменти и очаквани въздействия върху Дружеството. Няма данни за въздействие върху дейността на Дружеството, вкл. получени помощи от рязкото повишаване на цени на ел. енергия през втората половина на 2021г. и през 2024г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

Във връзка с все още продължаващата въоръжена инвазия на Руската Федерация в Украйна. (Приложение 9). В резултат, на която на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от САЩ и Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Ефектите от инвазията са увеличение на цените на горивата и ускорена инфлация. Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

#### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

#### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:



- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

**Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.**

**Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.**

**Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад,**



освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

##### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводство и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

#### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет;
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публично предлагането на ценни книжа.

#### ***Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на



основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз, освен относно въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение



във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, приложен в електронния файл „8945006070XVW8AS8H53-20241231-BG-SEP“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945006070XVW8AS8H53-20241231-BG-SEP“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

**На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945006070XVW8AS8H53-20241231-BG-SEP“, върху който финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.**

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

**Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.**

Божидар Йорданов Начев – регистриран одитор по ЗНФОИСУ с диплома с регистрационен № 0788 и управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 в регистъра на ИДЕС е назначено за задължителен финансов одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г. на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ, съгласно договор от дата 17.10.2024 г.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г. на **БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ** представлява седми пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.



Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ.

Одиторско дружество  
„БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, с рег. № 178  
Божидар Начев  
Управител,  
Регистриран одитор, отговорен за одита  
Град София, 1324, жк. Люлин, 8-ми микрорайон,  
Улица „Годеч“, блок № 805, вх. В, ет.5 ап. №69  
Дата: 31 март 2025 година







До  
Акционерите на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АДСИЦ  
**ДЕКЛАРАЦИЯ**

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публично предлагане на ценни книжа

*Долуподписаният:*

Божидар Йорданов Начев в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0788 от регистъра на ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), управител и едноличен собственик на капитала на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 по същия Закон декларирам, че бяхме ангажирани да извършим задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АДСИЦ за 2024 г. съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР от Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че сме отговорни за одит ангажимента от одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с рег. 178.

В резултат на извършения от нас одит издадохме одиторски доклад от 31.03.2025г.

С настоящото **УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ** както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АДСИЦ за 2024г., издаден 31.03.2025 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторското мнение – „Мнение”: По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансово състояние на Дружеството към 31 декември 2024г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)(страница 1 от одиторския доклад);

2. Чл. 100н, ал.4, т.3 буква „б“ Информация, отнасяща се до сделки на „Булгериън Инвестмънт Груп“ АДСИЦ със свързано лице. Информация относно сделки със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 5 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г. във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24. Оповестяване на свързаните лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формиране на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (страница 6 от одиторския доклад).

3. Чл.100н, ал.4, т.3, буква „а“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки



и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (страници 8-9 от одиторския доклад).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Булгеригън Инвестмънт Груп“ АД СИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2024г., с дата 31.03.2025г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31.03.2025г. по отношение на въпросите, обхванати от чл.100н, т.3 от ЗППЦК.*

град София

за регистрирания одитор, отговорен за ангажимента

---

д.е.с. Божидар Йорданов Начев  
регистриран одитор с регистрационен № 0788  
и управител на одиторско дружество  
„БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен №178