

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, гр. София**
към 30.09.2025 г.,
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

1. Важни събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. - 30.09.2025 г.

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

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

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

На 03.07.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило Покана за свикване на Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 28.07.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.

2. Влияние на важните събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили към 30.09.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не отчита приходи от дейността. Разходите за дейността на дружеството през отчетния период са на стойност 0 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. дружеството отчита нетен финансов резултат в размер на 0 хил. лева.

Към 30.09.2025 г. общата сума на активите на дружеството е 421 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 409 хил. лв. Дружеството отчита общо пасиви на стойност 12 хил. лева.

Структура на активите: инвестиционни имоти – 176 хил. лв. (дял 41.8%), вземания и предоставени аванси – 233 хил. лв. (дял 55.3%), парични средства – 12 хил. лв.

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

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

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД СИЦ

Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия
Макроикономически	ЕЦБ (IX'25): растеж в еврозоната 1,2% (2025) и 1,0% (2026)	По-нисък растеж ⇒ по-слабо търсене на имоти/по-дълги срокове за реализация/наемане	Средна	Средно	Фокус върху стабилни сегменти (дълги наеми; проекти с предоговорени приходи)
Инфлационен	НСИ (IX'25): годишна инфлация 5,6%	Обезценка на парични средства; ръст на оперативни и строителни разходи	Средна	Средно	Индексиране на бъдещи наеми; паркиране на свободен кеш в нискорискови инструменти
Лихвен	ЕЦБ: депозитна фасилити 2,00% (11.09.2025)	При цикъл на повиши/понижение – цена на финансиране и капитализация на имоти	Средна	Средно	При бъдещ дълг – фиксирана/капирана лихва; repricing клаузи в наемите
Валутен/Евро-преход	Официална дата за въвеждане на еврото – 1 януари 2026	Технически разходи; временно напрежение в ликвидността при преход	Висока (сигурно събитие)	Ниско–Средно	Комитет за евро-приемане; предоговаряне на договори в евро през 2025 г.
Пазар на имоти	Евростат (Q2'25): HPI България +15,5% г/г	При обръщане на цикъла – спад в цени/наеми извън ключови локации	Средна	Високо	Диверсификация (София/индустриални центрове); стрестест на оценки
ESG/Климатичен	Европейски климатичен закон: –55% емисии до 2030 г.	Несертифицирани/неефективни сгради ⇒ отстъпки в цена/по-ниска заетост	Ниска (7–10 г. хоризонт)	Средно	Енергиен одит; план за зелени подобрения; достъп до зелени кредити
Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия
Макроикономически	ЕЦБ (IX'25): растеж в еврозоната 1,2% (2025) и 1,0% (2026)	По-нисък растеж ⇒ по-слабо търсене на имоти/по-дълги срокове за реализация/наемане	Средна	Средно	Фокус върху стабилни сегменти (дълги наеми; проекти с предоговорени приходи)

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия
Кредитен/Дебиторски	Вземания и аванси 233 хил. лв. (≈55.3% от активите)	Забавяне/несъбираемост ⇒ обезценка и намаление на СК	Средна	Високо	План за събиране; анализ на очаквани кредитни загуби (МСФО 9); опции за цесия
Ликвиден	Парични средства 12 хил. лв.; текущи пасиви 12 хил. лв.	Непредвиден разход ⇒ временен дефицит	Средна	Средно	Револвинг линия 50–100 хил. лв.; месечно планиране на парични потоци
Концентрационен	Инвестиционни имоти 176 хил. лв. – ограничена диверсификация	Регионален шок ⇒ удар по NAV	Средна	Високо	Нови активи в ключови локации или продажба/реинвестиране
Оценъчен (Fair Value)	Ниво 3 – ограничени пазарни сделки	Негативна ревалоризация ⇒ счетоводна загуба	Средна	Средно	Годишна независима оценка; консервативни допускания

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия
Оперативен/Outsourcing	Фин. отчетност/адм. услуги от външен доставчик	Прекъсване на услугата ⇒ риск за регулаторни срокове	Ниска	Средно	SLA; втори бекъп доставчик; вътрешни чеклисти
Правен/Съдебен	Действащи изпълнителни листове срещу длъжници; без дела срещу дружеството	Дълъг процес ⇒ такси и отложен кеш	Средна	Средно	Бюджет за правни разходи; опит за извънсъдебни споразумения
Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия

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

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

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

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

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

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

ВЛИЯНИЕ НА ВОЙНАТА В УКРАИНА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИТЕ ПРОМЕНИ В КЛИМАТА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

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

- ✓ Енергийна ефективност
- ✓ Енергия от възобновяеми източници
- ✓ Енергийно данъчно облагане
- ✓ Система на ЕС за търговия с емисии
- ✓ Инфраструктура за алтернативни горива
- ✓ Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

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

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

4. Финансови коефициенти

Индикатор	Формула (словесно)	Стойност	Коментар
Текуща ликвидност	Текущи активи ÷ Текущи пасиви	20.42 (245 ÷ 12)	Много висок буфер; част от ликвидността е във вземания/аванси.
Бърза ликвидност	(Текущи активи – Запаси) ÷ Текущи пасиви	20.42	Съвпада с текущата, тъй като няма материални запаси.
Парична ликвидност	Парични средства ÷ Текущи пасиви	1.00 (12 ÷ 12)	Наличните пари покриват краткосрочните пасиви 1:1.

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

Индикатор	Формула (словесно)	Стойност	Коментар
Работен капитал	Текущи активи – Текущи пасиви	+233 хил. лв.	Положителен буфер; доминиран от вземания и аванси.
Финансова автономия	Собствен капитал ÷ Общо активи	97.1% (409 ÷ 421)	Много висока капитализация; минимален ливъридж.
Коефициент на задлъжнялост (D/A)	Общо пасиви ÷ Общо активи	2.9% (12 ÷ 421)	Ниска задлъжнялост; възможност за умерен дълг при инвестиции.
Debt-to-Equity	Общо пасиви ÷ Собствен капитал	0.03	Почти без финансов риск, но ограничен „лост“.
Дял на инвестиционните имоти	Инвестиционни имоти ÷ Общо активи	41.8% (176 ÷ 421)	Значим, но не доминиращ дял на имотите.
Дял на вземанията и авансите	(Вземания + Аванси) ÷ Общо активи	55.3% (233 ÷ 421)	Висок дял – необходимо активното им управление.
Индикатор	Формула (словесно)	Стойност	Коментар
Текуща ликвидност	Текущи активи ÷ Текущи пасиви	20.42 (245 ÷ 12)	Много висок буфер; част от ликвидността е във вземания/аванси.

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

Към 30.09.2025 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

6. Движение на цената на ценните книжа през отчетния период

Няма промяна в ценната на акциите.

27.10.2025 г.
гр. София

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

Стоян Буюклиев
/Изпълнителен член на СД/