

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 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 31.12.2025г. 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: БЪЛГАРИЯ, Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1700, р-н Студентски, бул. Симеоновско шосе ,№ 67А
телефон: +359 897 88 94 93
e-mail: dimitarc@abv.bg
website: www.big-adsic.com

Адресът за кореспонденция с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е БЪЛГАРИЯ, Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1700, р-н Студентски, бул. Симеоновско шосе ,№ 67А.

Структура на капитала

Към 31.12.2025г. 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 31.12.2025г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е в следния състав:

- Стоян Тошков Буюклиев –Изп.директор
- Веселин Ангелов Манолов – член на СД
- Теодор Руменов Петров – член на СД

През 2025 г. е извършена промяна в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор Стоян Тошков Буюклиев.

През 2025 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), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

Финансовият отчет е съставен в български лева и всички показатели са закръглени до най – близките хиляда български лева (хил.лв.), освен ако не е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет. На база направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да правят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да породят значителни съмнения относно неговата валидност, които да бъдат оповестени в този финансов отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

2.2. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО.

МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. (Изменения).

СМСС публикува изменения с тесен обхват в МСФО както следва:.

- **МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения)** - актуализира се препратката към предишната версия на Концептуалната рамка за финансова отчетност на СМСС в МСФО 3 с препратка към актуалната ѝ версия, публикувана през 2018 г., без съществени промени в изискванията за счетоводно отчитане на бизнес комбинациите.
- **МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (Изменения)** - забранява се на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават тези приходи от продажби и свързаните с тях разходи за производство в печалбата или загубата.
- **МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (Изменения)** – упоменава се кои разходи предприятието следва да включва при определянето на цената за изпълнение на даден договор за целите на преценката дали договорът е обременителен. Измененията поясняват, че разходите, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с дейностите по договора.
- **Годишни подобрения 2018-2020 г.** - въвеждат се незначителни изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 41 Земеделие и илюстративните примери, включени към МСФО 16 Лизинг.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството

Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, ако са приложими, когато влязат в сила.

- **МСФО 17 Застрахователни договори** - През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г. По-ранното прилагане е позволено, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Това е изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.
- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики.** През

февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 Извършване на преценки относно нивото на същественост (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на същественост при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- **Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки.** През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки. Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не водят до корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г. Позволява се и по-ранното им прилагане. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны 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 31.12.2025 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 подзаконовите 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

3.1. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2025г. дружеството разполага с един инвестиционен имот, находящ се в гр. Харманли, ул. България 22. Неговата отчетна стойност е в размер на 176 хил.лева, съгласно изготвена оценка от независим оценител.

Инвестиционният имот е отчетен съгласно приложимите счетоводни стандарти по **модела на справедливата стойност**.

Справедливата стойност към 31.12.2025 г. е определена въз основа на **оценка, изготвена от независим лицензиран оценител**, като при оценяването е приложен **сравнителен метод**, базиран на пазарни аналози.

Ръководството счита, че използваните допускания и методи отразяват коректно пазарните условия към отчетната дата.

3.2. Предоставени аванси

Към 31.12.2025г. дружеството отчита вземания за платени аванси по два предварителни договора за покупко-продажба в общ размер на 157 хил.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 2025 г.

Към 31.12.2025 г. ръководството е извършило преглед на авансите по предварителни договори с оглед оценка на тяхната събираемост.

Вземанията са свързани с дългосрочни договорни и правни отношения, по които дружеството предприема действия за защита на своите интереси.

С оглед на наличната към отчетната дата информация и очакванията за бъдещо уреждане, ръководството е приело, че **не е налице необходимост от признаване на обезценка** към 31.12.2025 г.

3.3. Съдебни вземания

Дружеството отчита съдебни вземания, заедно с начислените лихви към тях в размер на 76 хил.лева към 31.12.2025г. (2024 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.

Съдебните вземания произтичат от договорни отношения, по които дружеството е предприело съответните правни действия.

Към отчетната дата ръководството е извършило оценка на вероятността за тяхното събиране, като е взело предвид процесуалния статус и наличната правна информация.

На база на тази оценка, дружеството не е признало обезценка на вземанията към 31.12.2025 г.

3.4. Паричните средства

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

Към 31.12.2025г. дружеството разполага с парични средства в размер на 12 хил.лева (2024 г. – 12 хил.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 31.12.2025г. 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 (2024 г. – 1 хил.лева).

3.7. Финансов резултат

Към 31.12.2025г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита финансов резултат в размер на 0 хил. лева (2024 г. – загуба в размер на 17 хил.лева).

3.8. Текущи задължения

Към 31.12.2025г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отчита текущи задължения в размер на 12 хил. лева (2024 г. – в размер на 12 хил.лева).

Вид текущо задължение в хил. лева	31.12.2025	2024
Задължение към доставчици	3	3
Задължение към персонала	1	1
Задължение към бюджета	8	8
Общо	12	12

3.9. Разходи за материали и външни услуги

Към 31.12.2025г. дружеството отчита следните разходи, свързани с дейността му:

Вид разходи в хил. лева	31.12.2025	2024
За външни услуги	-	-
За възнаграждения	-	-
Други	-	-
Общо	-	-

4. Сделки със свързани лица

Свързани лица на дружеството са членовете на Съвета на директорите, ключовият ръководен персонал, както и лица и предприятия, върху които дружеството може да упражнява контрол или значително влияние, или които могат да упражняват такова върху дружеството.

През отчетния период дружеството **не е осъществявало сделки със свързани лица**, които да оказват съществено влияние върху финансовото му състояние и резултати.

Към 31.12.2025 г. **няма непогасени салда, предоставени заеми, гаранции или други задължения** със свързани лица.

5. Основни рискове пред които е изправено дружеството.

Дейността на дружеството е изложена на основни финансови и нефинансови рискове, характерни за дейността му като дружество със специална инвестиционна цел.

Основният риск е свързан с **концентрацията на активите**, като значителна част от тях са представени от инвестиционен имот и дългосрочни вземания.

Дружеството е изложено и на **ликвиден риск**, произтичащ от ограничени парични наличности, както и на **правен риск**, свързан със събираемостта на съдебните вземания и аванси.

Ръководството следи тези рискове и предприема действия за тяхното управление с цел защита интересите на акционерите.

5.1. 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 рефлексират 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. Обратно, компаниите от хранително-вкусовата и тютюневата индустрия например, са по-слабо-чувствителни към икономическите условия и при равни други условия имат по-ниски бета-коэффициенти.

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 бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

Ликвиден риск

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

5.2. 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.

6. Събития, настъпили след датата на съставяне на финансов отчет

Към датата на съставяне на финансов отчет 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.

Съставител:

„Лева груп“ ООД

Управител:

Представяващ:

Изпълнителен директор

Стоян Буюклиев: