

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, гр. София**
към 31.12.2025 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. - 31.12.2025 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.

На 25.08.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило Протокол от проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 27.10.2025 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.

2. Влияние на важните събития за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, настъпили към 31.12.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2025 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 31.12.2025 г. дружеството отчита нетен финансов резултат в размер на 0 хил. лева.

Към 31.12.2025 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 макроикономическата и пазарната среда, в която дружеството осъществява дейността си, и не могат да бъдат управлявани пряко от ръководството. Към тях се отнасят политическият, макроикономическият, инфлационният, валутният, лихвеният и данъчният риск.

Макроикономически риск

Забавяне на икономическия растеж в еврозоната и България може да доведе до по-слабо търсене на инвестиционни имоти, по-дълги срокове за реализация и натиск върху доходността. Дружеството следи макроикономическите индикатори и планира инвестициите си с фокус върху по-устойчиви сегменти.

Инфлационен риск

Повишената инфлация може да доведе до обезценка на паричните средства и ръст на оперативните разходи. Ръководството отчита този риск при планиране на бъдещи инвестиции и договорни отношения.

Лихвен риск

Промените в лихвените проценти могат да повлияят върху цената на евентуално бъдещо финансиране и капитализацията на инвестиционните имоти. Към отчетната дата дружеството няма значителна експозиция към лихвен риск.

Валутен риск и преход към евро

Въвеждането на еврото в Република България представлява сигурно събитие, което може да доведе до временни технически и оперативни разходи. Ръководството предприема своевременни мерки за плавен преход.

Риск, свързан с пазара на недвижими имоти

Неблагоприятна промяна в пазарния цикъл може да доведе до спад в цените и наемите на имотите. Дружеството следи пазарната конюнктура и прилага консервативен подход при оценката на активите.

ESG и климатичен риск

Към настоящия отчетен период климатичните рискове нямат пряко финансово отражение върху дейността на дружеството, но се разглеждат като дългосрочен фактор. Ръководството отчита регулаторните изисквания и тенденциите, свързани с устойчивото развитие.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове са специфични за дейността на дружеството и могат да бъдат управлявани чрез вътрешни политики и контролни механизми.

Кредитен (дебиторски) риск

Към 31.12.2025 г. вземанията и предоставените аванси представляват съществен дял от активите на дружеството. Ръководството следи активно събираемостта на вземанията и не очаква съществени кредитни загуби към датата на отчета.

Ликвиден риск

Съществува риск от временен недостиг на ликвидни средства при възникване на непредвидени разходи. Към отчетната дата дружеството поддържа достатъчна ликвидност за покриване на краткосрочните си задължения.

Концентрационен риск

Инвестиционните имоти представляват значима част от активите, което води до концентрация на риска. Ръководството отчита този риск при планиране на бъдещи инвестиции и диверсификация на портфейла.

Оценъчен риск (справедлива стойност)

Оценката на инвестиционните имоти се извършва при ограничена пазарна активност, което създава риск от отклонения в справедливата стойност. Оценките се изготвят въз основа на консервативни допускания и налична пазарна информация към датата на отчета.

Оперативен риск

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АДСИЦ

Част от дейностите по счетоводно обслужване и административна поддръжка се извършват от външни доставчици. Ръководството прилага контролни механизми за ограничаване на риска от прекъсване на услугите.

Правен риск

Дружеството може да бъде изложено на правни рискове, свързани със събиране на вземания и договорни отношения. Към отчетната дата няма съществени съдебни спорове срещу дружеството.

Други специфични рискове

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-ниска ликвидност и по-дълъг период за реализация. Военният конфликт в Украйна и свързаните с него санкции създават допълнителна макроикономическа несигурност, като към момента ръководството не очаква пряко въздействие върху финансовото състояние и резултатите на дружеството.

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

Към 31.12.2025 г. финансовите коефициенти на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ отразяват стабилно финансово състояние, висока капиталова обезпеченост и нисък финансов риск. Анализът на основните показатели показва, че дружеството разполага с достатъчен ресурс за покриване на текущите си задължения и за финансиране на бъдещи инвестиционни проекти.

4.1. Ликвидност

Коефициент на текуща ликвидност

(Текущи активи ÷ Текущи пасиви): **20,42**

Показателят значително надвишава общоприетите референтни стойности и показва наличие на съществен ликвиден буфер. Високата стойност отразява предпазливата политика на дружеството в условия на ограничена инвестиционна активност през отчетния период.

Коефициент на бърза ликвидност

((Текущи активи – Запаси) ÷ Текущи пасиви): **20,42**

Коефициентът съвпада с текущата ликвидност, тъй като дружеството не поддържа материални запаси. Това означава, че краткосрочните задължения могат да бъдат покрити без необходимост от реализация на по-слабо ликвидни активи.

Коефициент на парична ликвидност

(Парични средства ÷ Текущи пасиви): **1,00**

Наличните парични средства покриват краткосрочните пасиви в пълен размер. Това показва балансирана парична позиция и липса на непосредствен ликвиден риск към отчетната дата.

Работен капитал

(Текущи активи – Текущи пасиви): **+233 хил. лв.**

Положителният работен капитал потвърждава стабилната краткосрочна финансова позиция. Основната част от този буфер е формирана от вземания и предоставени аванси, което изисква активно управление на събираемостта.

4.2. Капиталова структура и задлъжнялост

Коефициент на финансова автономия

(Собствен капитал ÷ Общо активи): **97,1%**

Изключително високият дял на собствения капитал показва силна капиталова позиция и минимална зависимост от външно финансиране. Това осигурява висока устойчивост при неблагоприятни пазарни условия.

Коефициент на задлъжнялост (D/A)

(Общо пасиви ÷ Общо активи): **2,9%**

Ниското ниво на задлъжнялост ограничава финансовия риск и дава възможност за използване на дългово финансиране при реализация на бъдещи инвестиционни проекти, без съществено влошаване на финансовата стабилност.

Debt-to-Equity

(Общо пасиви ÷ Собствен капитал): **0,03**

Показателят потвърждава минималното използване на привлечен капитал и ниската финансова левъриджаност на дружеството.

4.3. Структура на активите

Дял на инвестиционните имоти

(Инвестиционни имоти ÷ Общо активи): **41,8%**

Инвестиционните имоти формират значителна, но не доминираща част от активите на дружеството. Това осигурява баланс между дългосрочни инвестиции и по-ликвидни активи.

Дял на вземанията и предоставените аванси

((Вземания + Аванси) ÷ Общо активи): **55,3%**

Високият дял на вземанията и авансите показва необходимост от активно управление на кредитния риск. Ръководството следи събираемостта и не очаква съществени загуби към датата на отчета.

4.4. Обобщение и управленска оценка

Анализът на финансовите коефициенти към 31.12.2025 г. показва, че „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ е финансово стабилно дружество с висока ликвидност, ниска задлъжнялост и значителна капиталова обезпеченост. Наличният финансов ресурс и структурата на активите предоставят добра основа за реализиране на бъдещи инвестиционни намерения при контролиран финансов риск.

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

Към 31.12.2025 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.

Ръководството счита, че междинният доклад дава вярна и честна представа за състоянието и развитието на дружеството към отчетната дата.

27.01.2026 г.
гр. София

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

Стоян Буюклиев
/Изпълнителен член на СД/