

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

ЕИК 131423120

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ

към 31.03.2026 г. за периода 01.01.2026 – 31.03.2026 г.

Периодична регулирана информация за публично оповестяване

Емитент	„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ
ЕИК	131423120
LEI	8945006070XVW8AS8H53
Отчетен период	01.01.2026 – 31.03.2026 г.
Дата на отчета	31.03.2026 г.
Документ	неодитиран междинен индивидуален финансов отчет
Статус	регулирана информация за публично оповестяване

1. Обща информация за дружеството

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано с ЕИК 131423120. Дружеството е публичен емитент и прилага специалния режим на дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

Основната дейност на дружеството е секюритизация на недвижими имоти, включително придобиване, управление, поддържане и реализация на недвижими имоти и вещи права върху тях в рамките на разрешения предмет на дейност.

Седалището и адресът на управление за кореспонденция са: гр. София, р-н Студентски, бул. Симеоновско шосе № 67А.

2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен от дружеството за целите на периодичното регулаторно оповестяване към 31.03.2026 г. Отчетът е индивидуален, неодитиран и е съставен при спазване на МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ и Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, доколкото са относими към дейността на дружеството.

Междинният финансов отчет следва да се разглежда съвместно с последния публикуван годишен финансов отчет на дружеството. Сравнителната информация към 31.12.2025 г. е представена в съпоставим формат и валута за нуждите на текущото междинно отчитане.

2.1. Преход към евро и валута на представяне

От 01.01.2026 г. функционалната валута и валутата на представяне на дружеството е евро. Сумите в настоящия отчет са представени в хиляди евро, освен ако изрично е посочено друго. Съпоставимите стойности, произтичащи от счетоводни данни в български левове, са представени при използване на фиксирания обменен курс 1 EUR = 1,95583 BGN.

Поради закръгляване до хиляди евро е възможно отделни междинни сборове да не съвпадат аритметично със сумата на компонентите. Тези разлики са само технически и не влияят върху вярното и честно представяне.

2.2. Нови и изменени счетоводни стандарти

Ръководството е прегледало новите и изменени МСФО, приети от Европейския съюз и приложими за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2026 г. По преценка на ръководството посочените по-долу

изменения не оказват съществен ефект върху текущия междинен финансов отчет поради характера и ограничената сложност на активите, пасивите и договорите на дружеството.

Стандарт/изменение	Приложимост за периода	Оценка на ръководството
Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 относно класификацията и оценяването на финансови инструменти	Приложими за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2026 г.	Не се очаква съществен ефект върху признаването и оценяването на активите и пасивите на дружеството.
Годишни подобрения на МСФО – том 11	Приложими за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2026 г.	Измененията са прегледани и не водят до съществена промяна в настоящия междинен отчет.
Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 относно договори, рефериращи към електроенергия, зависима от природни фактори	Приложими за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2026 г.	Не са относими към текущата структура на договорите и активите на дружеството.
МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“	В сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2027 г.; не е приложен предсрочно.	Дружеството следи изискванията и ще оцени ефекта им при подготовката за първо прилагане.

3. Счетоводни политики

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се признават първоначално по цена на придобиване, включително пряко свързаните разходи по придобиването. След първоначално признаване те се отчитат по модела на справедливата стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, като промените в справедливата стойност се признават в печалбата или загубата за периода.

3.2. Финансови активи и обезценка

Финансовите активи включват парични средства и вземания, включително вземания по предварителни договори и съдебно присъдени вземания. Те се оценяват по амортизирана стойност, когато договорните парични потоци представляват плащания на главница и лихва и активите се държат с цел събиране на договорните парични потоци.

На всяка отчетна дата дружеството оценява необходимостта от обезценка чрез модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9. При вземания със съдебен или дългосрочно просрочен характер се прилага индивидуална оценка, отчитаща правния статус, предприетите действия по събиране и реалистичната възможност за възстановяване.

3.3. Парични средства

Паричните средства включват наличности по банкови сметки и касови наличности. Към отчетната дата паричните средства са представени в евро.

3.4. Приходи, разходи и данъци

Приходите се признават съгласно МСФО 15 при изпълнение на приложимите критерии. Разходите се признават на принципа на текущото начисляване при възникването им. За отчетния период не са отчетени приходи и разходи, които да формират финансов резултат.

Дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от корпоративен данък при условията на приложимото данъчно законодателство. За текущия период не е начислен корпоративен данък.

3.5. Действащо предприятие и съществени преценки

Междинният финансов отчет е изготвен при предположение за действащо предприятие. Ръководството счита, че към датата на изготвяне няма обстоятелства, които да поставят под съществено съмнение способността на дружеството да продължи дейността си в обозримо бъдеще.

4. Междинен отчет за финансовото състояние

Сумите са представени в хил. евро.

Активи	31.03.2026	31.12.2025	Бележка
Инвестиционни имоти	92	92	5.1
Предоставени аванси	80	80	5.2
Съдебни и други вземания	39	39	5.3
Парични средства	1	1	5.4
Общо активи	212	212	

Капитал и пасиви	31.03.2026	31.12.2025	Бележка
Основен капитал	332	332	5.5
Резервен фонд	1	1	5.6
Натрупан финансов резултат	(123)	(123)	5.7
Общо собствен капитал	210	210	
Текущи задължения	2	2	5.8
Общо капитал и пасиви	212	212	

5. Пояснителни бележки към отчета за финансовото състояние

5.1. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционен имот – самостоятелен обект с търговско предназначение, находящ се в гр. Харманли, ул. „България“ № 22, с площ 198 кв.м. Балансовата стойност е представена в размер на 92 хил. евро.

През отчетния период няма придобиване, продажба, преоценка, капитализирани последващи разходи, ремонтни дейности, отдаване под наем или други обстоятелства, които да променят балансовата стойност или начина на представяне на имота.

5.2. Предоставени аванси

Предоставените аванси са свързани с предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Общият размер на авансите е представен като 80 хил. евро. Детайлната стойност на позицията е 156 922,23 лв., съответстваща приблизително на 80 233 евро преди закръгляване до хиляди евро.

- 98 247,33 лв. – авансово плащане по предварителен договор от 30.05.2013 г.;
- 58 674,90 лв. – авансово плащане по предварителен договор от 03.07.2013 г.

Към 31.03.2026 г. не са идентифицирани нови факти, които да налагат промяна в представянето на тези вземания в междинния отчет.

5.3. Съдебни и други вземания

Съдебните и други вземания са представени в размер на 39 хил. евро. Детайлната стойност е 75 725,54 лв., съответстваща приблизително на 38 718 евро преди закръгляване. Вземанията са свързани с издадени изпълнителни листове и начислени лихви във връзка с предварителни договори.

Ръководството продължава да следи събираемостта и правния статус на вземанията. Към 31.03.2026 г. не са установени нови обстоятелства, които да изискват допълнително оповестяване извън представеното в настоящия отчет.

5.4. Парични средства

Паричните средства са представени в размер на 1 хил. евро. През отчетния период не са отчетени парични потоци от оперативна, инвестиционна или финансова дейност.

5.5. Основен капитал

Капиталът на дружеството е разпределен в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции. За счетоводното представяне в хиляди евро капиталът е представен в размер на 332 хил. евро.

5.6. Резерви и натрупан резултат

Резервният фонд е представен в размер на 1 хил. евро. Натрупаният финансов резултат е представен като отрицателна стойност от 123 хил. евро. През текущото тримесечие няма разпределения, увеличения или намаления на капитала, които да повлияят върху собствения капитал.

5.7. Текущи задължения

Текущите задължения са представени в размер на 2 хил. евро и включват краткосрочни задължения във връзка с обичайната административна дейност. Няма банкови кредити, лизингови задължения или нови обезпечения към отчетната дата.

6. Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Приходи от дейността	0	0
Разходи за дейността	0	0
Финансови приходи/разходи, нетно	0	0
Печалба/(загуба) преди данъци	0	0
Данък върху печалбата	0	0
Печалба/(загуба) за периода	0	0
Друг всеобхватен доход	0	0
Общ всеобхватен доход	0	0

7. Междинен отчет за паричните потоци

Показател	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Нетен паричен поток от оперативна дейност	0	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност	0	0
Нетно изменение на паричните средства	0	0
Парични средства в началото на периода	1	
Парични средства в края на периода	1	

8. Междинен отчет за измененията в собствения капитал

Показател	Основен капитал	Резерви	Натрупан резултат	Общо
Салдо към 31.12.2025 г.	332	1	(123)	210
Печалба/(загуба) за периода	0	0	0	0
Разпределения и операции със собственици	0	0	0	0
Салдо към 31.03.2026 г.	332	1	(123)	210

9. Финансови показатели

Показателите са изчислени на база стойностите, представени в междинния финансов отчет в хиляди евро. Резултатите показват висока капиталова обезпеченост и ниско ниво на задлъжнялост, като ликвидността зависи основно от събираемостта на вземанията.

Показател	Формула	Стойност	Коментар
Обща ликвидност	Текущи активи / текущи пасиви	60,00	Текущите активи значително надвишават текущите пасиви.
Бърза ликвидност	(Вземания + парични средства) / текущи пасиви	60,00	Коефициентът се формира основно от вземанията.
Абсолютна ликвидност	Парични средства / текущи пасиви	0,50	Паричните средства покриват около половината от текущите пасиви.
Работен капитал	Текущи активи – текущи пасиви	118 хил. евро	Положителен работен капитал.
Капиталова автономност	Собствен капитал / активи	99,1%	Активите са финансирани почти изцяло със собствен капитал.
Задлъжнялост към активи	Пасиви / активи	0,9%	Ниско ниво на привлечен ресурс.
Дълг / собствен капитал	Пасиви / собствен капитал	0,01	Ограничен финансов ливъридж.
ROA / ROE	Резултат за периода / активи или капитал	0,0%	Няма формиран финансов резултат за тримесечието.

10. Свързани лица и сделки

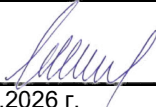
Свързани лица са основните акционери, членовете на Съвета на директорите, обслужващото счетоводно предприятие и свързани с тях лица. През отчетния период няма нови сделки със свързани лица, които да изискват отделно количествено оповестяване.

11. Условни активи, условни пасиви и обезпечения

Към 31.03.2026 г. дружеството не е предоставяло гаранции, не е обезпечавало чужди задължения и не е учредявало нови ипотечи или залози върху свои активи. Не са идентифицирани нови условни пасиви.

12. Събития след отчетната дата

До датата на изготвяне на настоящия документ – 18.04.2026 г. – на ръководството не са известни събития след 31.03.2026 г., които да изискват корекция или допълнително оповестяване в междинния финансов отчет.

За обслужващото счетоводно предприятие	За емитента
„ЛЕВА ГРУП“ ЕООД, ЕИК 122024827 Емил Иванов Шошев /управител/	„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ Стоян Тошков Буюклиев /изпълнителен член на Съвета на директорите/
Подпис: 	Подпис: _____
Дата: 18.04.2026 г.	Дата: 18.04.2026 г.