

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

ЕИК 131423120

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

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.

1. Обща информация за емитента

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Представянето за целите на настоящия доклад се извършва от изпълнителния член на Съвета на директорите.

Предметът на дейност е секюритизация на недвижими имоти. Дружеството не извършва производствена или търговска дейност извън обхвата на специалната инвестиционна цел.

2. База за изготвяне на доклада

Докладът е изготвен от дружеството като част от междинната регулирана информация към 31.03.2026 г. Сумите са представени в хиляди евро. Отчетът е съобразен с МСС 34, МСФО, приети от ЕС, и приложимите изисквания за публични дружества и дружества със специална инвестиционна цел.

От 01.01.2026 г. функционалната и отчетна валута на дружеството е евро. Съпоставимата информация е представена в евро при използване на фиксирания курс 1 EUR = 1,95583 BGN.

3. Основни събития през периода

През първото тримесечие на 2026 г. не са настъпили съществени събития, които да оказват влияние върху имущественото, финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството.

- не са придобивани, продавани, заменяни, ипотекирани или обременявани активи;
- не са сключвани договори за финансиране;
- не са поемани гаранции или обезпечения;
- не са възниквали нови съдебни или регулаторни производства със съществен ефект;
- не са извършвани промени в капитала или правата по акциите.

4. Финансово състояние

Показател	31.03.2026 / хил. евро	31.12.2025 / хил. евро	Коментар
Инвестиционни имоти	92	92	Един търговски имот в гр. Харманли.
Текущи вземания	119	119	Аванси и съдебни вземания.
Парични средства	1	1	Без нетна промяна през периода.
Общо активи	212	212	Структурата на активите е стабилна.
Собствен капитал	210	210	Капиталова база без промяна.
Общо пасиви	2	2	Нисък размер на текущите задължения.

5. Финансов резултат и парични потоци

За периода 01.01.2026 г. – 31.03.2026 г. дружеството отчита нулев финансов резултат. Не са отчетени парични постъпления или плащания от оперативна, инвестиционна или финансова дейност. Паричните средства в началото и в края на периода са 1 хил. евро.

6. Анализ на ключовите показатели

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.

7. Инвестиционен имот и портфейл от активи

Основният нетекущ актив е инвестиционен имот – самостоятелен търговски обект, находящ се в гр. Харманли, ул. „България“ № 22, с площ 198 кв.м. Имотът е представен по справедлива стойност в размер на 92 хил. евро.

През отчетния период няма нова независима оценка, няма капитализирани последващи разходи, няма отдаване под наем и няма приходи от имота.

8. Основни рискове и несигурности

Риск	Оценка и управление
Ликвиден риск	Управлява се чрез контрол върху краткосрочните задължения и наличните парични средства. Рискът се оценява като умерен предвид ниския размер на пасивите.
Кредитен риск	Концентриран основно във вземанията по предварителни договори и съдебно присъдени вземания; следи се индивидуално.
Пазарен риск	Свързан със справедливата стойност и ликвидността на инвестиционния имот.
Регулаторен риск	Дружеството поддържа отчетност и оповестяване съгласно изискванията за публични дружества и АДСИЦ.
Оперативен риск	Ограничен поради липса на активна оперативна дейност през периода, но остава риск от пропуски в срокове и регулаторни процеси.

9. Акционерна структура, капитал и сделки със свързани лица

Акционер	Брой акции	Дял от капитала
ЗК „ЛЕВ ИНС“ АД	395 714	60,88%
„АТЛАС“ ООД	200 000	30,77%
Други акционери – физически и юридически лица	54 286	8,35%
Общо	650 000	100,00%

През периода няма нови сделки със свързани лица, няма обратно изкупуване на акции, няма емитирани дългови инструменти и няма промени в правата по издадените акции.

10. Събития след края на периода

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

11. Перспективи за развитие

Основният фокус на дружеството остава поддържане на регулаторно съответствие, защита и управление на активите, проследяване на събираемостта на вземанията и запазване на финансовата стабилност.

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