

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ

ЕИК 131423120 | LEI 8945006O70XVW8AS8H53

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
И ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ

към 30.06.2026 г. за периода 01.01.2026 – 30.06.2026 г.

Емитент	„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ
ЕИК / LEI	131423120 / 8945006O70XVW8AS8H53
Отчетен период	01.01.2026 – 30.06.2026 г.
Дата на отчета	30.06.2026 г.
Документ	междинен индивидуален финансов отчет и пояснителни приложения

ПЕРИОДИЧНА РЕГУЛИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЯВАНЕ

Настоящият отчет е изготвен като периодична регулирана информация за публично оповестяване и представяне пред компетентните органи, регулирания пазар и обществеността. Документът обединява междинните финансови отчети, пояснителните приложения и съществените оповестявания, необходими за пълно, ясно и аналитично представяне на финансовото състояние, резултатите от дейността, паричните потоци и основните преценки на ръководството към 30.06.2026 г.

Резюме за представяне

За първото полугодие на 2026 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ запазва стабилна структура на активите и финансирането. Общата стойност на активите към 30.06.2026 г. е 212 хил. евро, като основните позиции са инвестиционният имот, вземанията по предварителни договори и съдебните и други вземания. Собственият капитал е 210 хил. евро, а текущите задължения са ограничени до 2 хил. евро.

През отчетния период не са отчетени приходи, разходи, парични постъпления или плащания, поради което финансовият резултат и общият всеобхватен доход са нулеви. Не са настъпили промени в основния капитал, резервите, структурата на собствеността, инвестиционния имот или съществените договорни ангажменти. Ръководството не е идентифицирало обстоятелства, които да изискват корекция на балансовите стойности или допълнително признаване на загуби към отчетната дата.

Ключов показател	30.06.2026	31.12.2025	Коментар
Общо активи	212	212	Без промяна спрямо одитираната база.
Собствен капитал	210	210	Капиталовата структура е запазена.
Финансов резултат за периода	0	0	Не са отчетени приходи и разходи.
Текущи задължения	2	2	Ниско равнище на краткосрочни задължения.

Обхват и регулаторна рамка

Отчетът е структуриран така, че да осигури последователно представяне на информацията, изисквана за междинно финансово отчитане и периодично разкриване на регулирана информация от публичен емитент. Включени са отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за паричните потоци, отчет за измененията в собствения капитал и пояснителни бележки към съществените отчетни позиции.

Формулировките са приведени към стил, подходящ за публично представяне: без обозначение на версия, с ясни източници на сравнение, с акцент върху съществените преценки, приложимата счетоводна база, действащото предприятие, справедливата стойност на инвестиционния имот, кредитния риск по вземанията и липсата на събития след отчетния период, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания.

1. Обща информация за дружеството

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано с ЕИК 131423120. Седалището и адресът на управление са гр. София 1700, р-н Студентски, бул. „Симеоновско шосе“ № 67А. Основният предмет на дейност е секюритизация на недвижими имоти чрез придобиване, управление, поддържане и реализация на недвижими имоти и вещни права върху тях в рамките на разрешения от закона предмет на дейност.

Дружеството е индивидуален емитент и не представя консолидирана междинна финансова информация. Междинният финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на 25.07.2026 г..

2. Основа за изготвяне и съществени счетоводни политики

2.1. Декларация за съответствие

Настоящият съкратен междинен индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ и Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Той следва да се чете съвместно с одитирания годишен финансов отчет за годината, приключила на 31.12.2025 г.

Отчетът е изготвен като междинна индивидуална финансова информация за периода, приключващ на 30.06.2026 г., и е предназначен за публично оповестяване като част от периодичната регулирана информация на дружеството. Към отчетния пакет не е приложен доклад от одиторски преглед.

2.2. Валута на представяне и закръгляване

От 01.01.2026 г. функционалната валута и валутата на представяне е евро. Всички суми са в хиляди евро, освен ако е посочено друго. Сравнителните стойности, произтичащи от счетоводни данни в български левове, са преизчислени при фиксиран курс 1 EUR = 1,95583 BGN. Поради закръгляване сборовете на представените компоненти може да се различават от стойности, изчислени върху незакръглените счетоводни данни.

2.3. Счетоводни политики, оценки и преценки

Прилаганите счетоводни политики са последователни с тези в годишния финансов отчет към 31.12.2025 г. Основните области на преценка са справедливата стойност на инвестиционния имот, очакваните кредитни

загуби по дългосрочно просрочени и съдебни вземания и преценката на ръководството относно приложимостта на принципа на действащо предприятие.

При изготвянето на отчета ръководството е приложило критерий за същественост, съобразен с мащаба на дейността, структурата на активите и информационните потребности на инвеститорите и другите заинтересовани лица. Оповестяванията са насочени към въпросите, които могат да повлияят върху разбирането на финансовото състояние, ликвидността, капиталовата позиция и основните рискове на дружеството. Нов стандарт/изменение	В сила	Оценка за текущия отчет
Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 – класификация и оценяване на финансови инструменти	01.01.2026 г.	Не е установен съществен ефект върху представените активи и пасиви.
Годишни подобрения на МСФО – том 11	01.01.2026 г.	Не е установен съществен ефект.
Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 – договори за електроенергия, зависима от природни фактори	01.01.2026 г.	Не са относими към договорите и активите на дружеството.
МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“	01.01.2027 г.	Не е приложен предсрочно; ефектът ще бъде оценен преди първото прилагане.

Действащо предприятие

Междинният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие. Ръководството е извършило актуализирана оценка за период най-малко 12 месеца след отчетната дата, като е взело предвид активи за 212 хил. евро, собствен капитал за 210 хил. евро, текущи задължения за 2 хил. евро, липсата на нови задължения през периода и продължаващите действия по събиране на вземанията. На тази основа ръководството е преценило, че дружеството ще продължи дейността си, и не е установило събития или условия, пораждащи съществена несигурност относно способността му да продължи като действащо предприятие.

3. Междинни финансови отчети

3.1. Отчет за финансовото състояние

Суми в хил. евро.

Активи	30.06.2026	31.12.2025	Бележка
Инвестиционни имоти	92	92	4.1
Вземания по предварителни договори	80	80	4.2
Съдебни и други вземания	39	39	4.3
Парични средства	1	1	4.5
Общо активи	212	212	

Собствен капитал и пасиви	30.06.2026	31.12.2025	Бележка
Основен капитал	332	332	4.6
Резервен фонд	1	1	4.6
Натрупан финансов резултат	(123)	(123)	4.6
Общо собствен капитал	210	210	
Текущи задължения	2	2	4.7
Общо собствен капитал и пасиви	212	212	

3.2. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Суми в хил. евро.

Показател	01.04–30.06.2026	01.01–30.06.2026	01.04–30.06.2025	01.01–30.06.2025
Приходи от дейността	0	0	0	0
Разходи за дейността	0	0	0	0
Финансови приходи/(разходи), нетно	0	0	0	0
Печалба/(загуба) преди данъци	0	0	0	0
Данък върху печалбата	0	0	0	0
Печалба/(загуба) за периода	0	0	0	0
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0
Общ всеобхватен доход	0	0	0	0
Основна и разводнена печалба на акция (евро)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3. Отчет за паричните потоци

Суми в хил. евро.

Показател	01.01–30.06.2026	01.01–30.06.2025
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	6
Парични средства в края на периода	1	6

3.4. Отчет за измененията в собствения капитал

Текущ период, суми в хил. евро.

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
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0
Операции със собствениците	0	0	0	0
Салдо към 30.06.2026 г.	332	1	(123)	210

Сравнителен период, суми в хил. евро.

Показател	Основен капитал	Резерви	Натрупан резултат	Общо
Салдо към 31.12.2024 г.	332	1	(124)	209
Печалба/(загуба) за периода	0	0	0	0
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0
Операции със собствениците	0	0	0	0
Салдо към 30.06.2025 г.	332	1	(124)	209

4. Пояснителни бележки

4.1. Инвестиционен имот

Дружеството притежава един инвестиционен имот – самостоятелен търговски обект в гр. Харманли, ул. „България“ № 22, с площ 198 кв.м. Справедливата стойност към 31.12.2025 г., определена от независим лицензиран оценител, е 178 900 лв. (91 470 евро преди закръгляване), представена като 92 хил. евро. Оценката е класифицирана на Ниво 3 в йерархията на справедливата стойност.

През първото полугодие няма придобиване, продажба, капитализирани последващи разходи, ремонти, нови тежести или промяна в използването на имота. Не са идентифицирани пазарни или специфични за имота обстоятелства, които да налагат признаване на промяна в справедливата стойност към 30.06.2026 г.

4.2. Вземания по предварителни договори

Вземанията са свързани с авансови плащания по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Детайлната стойност е 156 922,23 лв. (приблизително 80 233 евро), представена като 80 хил. евро: 98 247,33 лв. по договор от 30.05.2013 г. и 58 674,90 лв. по договор от 03.07.2013 г.

4.3. Съдебни и други вземания

Съдебните и други вземания са с детайлна стойност 75 725,54 лв. (приблизително 38 719 евро), представена като 39 хил. евро. Те са свързани с издадени изпълнителни листове и начислени лихви във връзка с предварителни договори.

4.4. Очаквани кредитни загуби

Вземанията са дългосрочно неприключени и са обект на индивидуална оценка по МСФО 9. Към 30.06.2026 г. няма нови данни за правния статус, обезпеченията, действията по събиране или платежоспособността на контрагентите. На тази база в настоящия междинен отчет не е призната допълнителна очаквана кредитна загуба през периода.

4.5. Парични средства

Паричните средства към 30.06.2026 г. са представени в размер на 1 хил. евро. За периода 01.01–30.06.2026 г. не са отчетени парични постъпления или плащания.

4.6. Основен капитал, резерви и резултат

Основният капитал е разпределен в 650 000 обикновени поименни безналични акции и е представен като 332 хил. евро. Резервният фонд е 1 хил. евро, а натрупаният отрицателен финансов резултат е 123 хил. евро. През първото полугодие няма операции със собствениците, дивиденди, обратно изкупуване или промени в капитала.

4.7. Текущи задължения

Текущите задължения са с детайлна стойност 4 295,69 лв. (приблизително 2 196 евро), представена като 2 хил. евро. Те включват краткосрочни административни задължения. Към отчетната дата няма банкови кредити, лизингови задължения или нови обезпечения.

4.8. Приходи, разходи, данъци и печалба на акция

За второто тримесечие и за шестмесечния период на 2026 г. дружеството няма приходи и разходи и отчита нулев финансов резултат. Не е начислен корпоративен данък. Основната и разводнената печалба на акция е 0,0000 евро; няма инструменти с разводняващ ефект.

4.9. Анализ на финансовото състояние и ликвидността

Финансовото състояние към 30.06.2026 г. се характеризира с високо относително участие на собственото финансиране и ограничен размер на текущите задължения. Активите са концентрирани в инвестиционен имот и вземания, което определя профила на дружеството като нискооборотна структура с основен фокус върху управление и реализация на наличните активи и защита на вземанията.

Ликвидната позиция е ограничена по размер, но текущите задължения също са ниски и не са налице банкови кредити, лизингови пасиви или нови обезпечения. При липсата на оперативни приходи ключово значение имат контролът върху административните разходи, действията по събиране на вземанията и поддържането на достатъчна организационна готовност за изпълнение на регулаторните задължения.

Основните рискове, които ръководството следи, са свързани с оценката на инвестиционния имот, събираемостта на вземанията, правния статус на вземанията по предварителни договори и възможността за генериране на бъдещи парични потоци. Към датата на отчета не са идентифицирани нови факти или обстоятелства, които да изискват промяна в отчетните стойности или признаване на допълнителни загуби.

4.10. Свързани лица

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

4.11. Условни пасиви, ангажименти и обезпечения

Към 30.06.2026 г. дружеството не е предоставяло гаранции, не е обезпечавало чужди задължения, не е поемало нови значими договорни ангажименти и не е учредявало нови ипотeki или залози върху свои активи.

4.12. Сегментна информация

Предвид ограничения обхват на дейността и управлението на активите като единен портфейл ръководството не е идентифицирало отделни отчетни сегменти по МСФО 8.

4.13. Събития след отчетния период

До 25.07.2026 г. не са настъпили коригиращи или некоригиращи събития след 30.06.2026 г., които да изискват промяна или допълнително оповестяване.

4.14. Заключение на ръководството относно представянето

Ръководството счита, че представената междинна индивидуална финансова информация дава вярна, балансирана и разбираема картина за финансовото състояние на дружеството към 30.06.2026 г., резултатите от дейността, паричните потоци, измененията в собствения капитал и съществените рискове и преценки за периода. Оповестяванията са изготвени с оглед на публичното представяне на отчета и осигуряват необходимия контекст за инвеститори, регулаторни органи и други потребители на регулираната информация.

Подписване и одобрение

За обслужващото счетоводно предприятие
„ЛЕВА ГРУП“ ЕООД, ЕИК 122024827
Емил Иванов Шошев
/управител/

Подпис: _____
Дата: 25.07.2026 г.

За емитента
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ
Стоян Тошков Буюклиев
/изпълнителен член на Съвета на директорите/

Подпис: _____
Дата: 25.07.2026 г.