

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ

ЕИК 131423120 | LEI 8945006O70XVW8AS8H53

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

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 доклад за дейността по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

Предназначение	периодична регулирана информация за публично оповестяване и представяне пред заинтересованите лица
ПЕРИОДИЧНА РЕГУЛИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЯВАНЕ	

1. Обща информация и база за изготвяне

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление. Предметът на дейност е секюритизация на недвижими имоти. Настоящият междинен доклад обхваща периода 01.01–30.06.2026 г. и е изготвен като част от шестмесечната периодична регулирана информация на емитента, предназначена за публично оповестяване и представяне пред инвеститорите, регулирания пазар и компетентните органи.

Сумите са в хиляди евро, освен ако е посочено друго. Сравнителните данни са преизчислени при 1 EUR = 1,95583 BGN.

Докладът е структуриран така, че да представя управленски преглед на дейността, финансовото състояние, ключовите показатели, основните рискове и събитията след края на периода, като обобщава информацията, необходима за разбиране на развитието и състоянието на дружеството през първото полугодие на 2026 г.

При изготвянето са съобразени приложимите изисквания към междинното финансово отчитане и периодичната регулирана информация, включително необходимостта от описание на важните събития през периода, влиянието им върху финансовия отчет и основните рискове и несигурности за оставащата част от финансовата година.

2. Важни събития през първото полугодие и влияние върху отчета

През първото полугодие на 2026 г. дейността на дружеството се характеризира с липса на нови съществени стопански операции, които да променят имущественото, финансовото или ликвидното състояние спрямо 31.12.2025 г. Този факт е съществен за анализа, тъй като запазва структурата на активите, пасивите и собствения капитал, но същевременно поставя фокус върху събираемостта на вземанията, управлението на наличния инвестиционен имот и поддържането на регулаторна дисциплина.

- не са придобивани, продавани, заменяни или ново обременявани активи;
- не са сключвани договори за банково или друго финансиране;
- не са поемани гаранции, обезпечения или други съществени ангажименти;
- не са възниквали нови съдебни или регулаторни производства със съществен ефект;
- не са извършвани промени в капитала или правата по акциите;
- няма начислени приходи и разходи и няма парични потоци през периода.

Посочените обстоятелства означават, че през периода не е налице оперативна динамика, която да формира приходи, разходи или парични потоци. Аналитичният акцент следователно е върху качеството на активите, концентрацията на вземанията, ограничената парична ликвидност и способността на дружеството да запази действащия си статус на публичен емитент при спазване на сроковете и съдържателните изисквания за разкриване на информация.

3. Финансово състояние и резултати

Показател	30.06.2026	31.12.2025	Коментар
Инвестиционни имоти	92	92	Един търговски имот в гр. Харманли
Текущи вземания	119	119	Вземания по предварителни договори и съдебни вземания
Парични средства	1	1	Без движение през периода
Общо активи	212	212	Без промяна
Собствен капитал	210	210	Без промяна
Общо пасиви	2	2	Ограничени текущи задължения

За периода 01.01–30.06.2026 г. дружеството отчита нулев финансов резултат. Не са отчетени парични потоци от оперативна, инвестиционна или финансова дейност. Паричните средства в началото и в края на периода са 1 хил. евро.

Структурата на баланса показва висока капиталова автономност и много нисък номинален размер на пасивите, но и ограничена налична парична ликвидност. Значителната част от текущите активи е концентрирана във вземания, поради което реалната финансова гъвкавост на дружеството зависи преди всичко от тяхната събираемост, правна защитимост и периодична оценка за обезценка.

4. Анализ на ключовите показатели

Коефициентите по-долу са изчислени върху детайлните счетоводни стойности преди закръгляване до хиляди евро.

Показател	Формула	Стойност	Извод
-----------	---------	----------	-------

Показател	Формула	Стойност	Извод
Обща ликвидност	Текущи активи / текущи пасиви	54,57	Формира се основно от вземания
Бърза ликвидност	(Вземания + парични средства) / текущи пасиви	54,57	Зависима от събираемостта
Незабавна ликвидност	(Съдебни вземания + парични средства) / текущи пасиви	18,04	Ограничена приложимост поради кредитен риск
Абсолютна ликвидност	Парични средства / текущи пасиви	0,41	Ниско парично покритие
Нетен оборотен капитал	Текущи активи – текущи пасиви	≈ 118 хил. евро	Положителен, но неликвиден
Капиталова автономност	Собствен капитал / активи	98,96%	Висок дял собствено финансиране
Пасиви / активи	Общо пасиви / активи	1,04%	Нисък номинален дълг
Дълг / собствен капитал	Общо пасиви / собствен капитал	0,0105	Ограничен финансов ливъридж
ROA / ROE	Резултат / активи или капитал	0,00%	Няма резултат за периода

Коефициентите за ликвидност следва да се тълкуват предпазливо, тъй като високите стойности на общата и бързата ликвидност произтичат основно от вземания, а не от парични средства. Поради това управленският фокус остава върху реализацията на вземанията и поддържането на достатъчна парична наличност за покриване на текущите административни и регулаторни задължения.

5. Инвестиционен имот и портфейл от активи

Основният нетекущ актив е търговски обект в гр. Харманли, ул. „България“ № 22, с площ 198 кв.м., представен по справедлива стойност от 92 хил. евро. През периода няма нова независима оценка, ремонти, подобрения, отдаване под наем или приходи от имота.

Концентрацията на портфейла в един инвестиционен имот увеличава зависимостта от конкретния местен пазар и от възможността активът да бъде използван, отдаден под наем или реализиран при икономически приемливи условия. Липсата на приходи от имота през периода не променя отчетната му стойност, но изисква текущо наблюдение на пазарната среда, физическото състояние на актива и предпоставките за бъдеща икономическа изгода.

6. Основни рискове и несигурности за оставащите шест месеца

Ръководството е извършило актуализирана оценка за период най-малко 12 месеца след 30.06.2026 г. При активи за 212 хил. евро, собствен капитал за 210 хил. евро, текущи задължения за 2 хил. евро, липса на нови задължения през периода и продължаващи действия по събиране на вземанията ръководството е преценило, че дружеството ще продължи дейността си, без да е налице съществена несигурност относно тази способност.

Риск	Оценка и управление
Ликвиден риск	Номинално ниски пасиви, но наличните парични средства не покриват изцяло текущите задължения.
Кредитен риск	Концентриран в дългосрочно неприключени вземания; необходим е текущ индивидуален преглед по МСФО 9.
Пазарен риск	Концентрация в един инвестиционен имот и чувствителност към местния пазар на търговски площи.
Правен риск	Свързан с изпълнението на предварителни договори и събирането на присъдени вземания.
Регулаторен риск	Риск от пропуски в срокове, съдържание или технически формати на регулираната информация.

Ръководството следва да продължи да прилага консервативен подход при управлението на рисковете, като извършва текущ преглед на вземанията, проследява ликвидната позиция и поддържа готовност за своевременно разкриване на всяко обстоятелство, което може да окаже съществено влияние върху финансовото състояние или върху инвестиционната преценка на акционерите и потенциалните инвеститори.

7. Капитал, акционерна структура и свързани лица

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

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

8. Перспективи за развитие

За оставащите шест месеца на 2026 г. основните приоритети са събираемостта на вземанията, запазване стойността на инвестиционния имот, управление на ликвидността и своевременно изпълнение на регулаторните задължения. Дружеството не е публикувало количествени прогнози за приходи или резултат.

Очакванията за оставащата част от годината са за запазване на предпазлив управленски подход, без поемане на съществени нови задължения извън обичайните нужди за поддържане на дейността и регулаторния статус. Приоритетно значение имат действията по събиране на вземанията и оценката на възможностите за икономическо използване на инвестиционния имот.

9. Събития след края на периода

До 25.07.2026 г. няма събития след 30.06.2026 г., които да изискват корекция или допълнително оповестяване.

10. Заключение на ръководството

На база на наличната информация към датата на изготвяне на доклада ръководството счита, че представените данни дават пълна, балансирана и аналитична представа за дейността, финансовото състояние, резултатите, рисковете и перспективите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ за периода 01.01–30.06.2026 г. Докладът е изготвен с оглед публичното му оповестяване като част от шестмесечната регулирана информация на дружеството.

Ръководството потвърждава, че докладът съдържа добросъвестен преглед на развитието и резултатите от дейността, състоянието на дружеството и описаните основни рискове и несигурности, доколкото те са известни към датата на изготвяне. Не са идентифицирани допълнителни обстоятелства, които да налагат корекция на представените междинни данни или допълнително оповестяване извън включеното в настоящия документ.

11. 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.