

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА "БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ**  
**За второ тримесечие на 2025г.**

Доклада за дейността към 30.06.2025 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на Комисията за финансов надзор.

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК.

**Описание на дейността**

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК: 175323352.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция – гр. София, район Лозенец, ул. Якубица №21, ет.5, офис 501.

**Предметът на дейност на Дружеството** е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. Извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**1.АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

**Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството -в хиляди лева**

|                                       | <b>2025 г.</b> | <b>2024 г.</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    | <b>13101</b>   | <b>2174</b>    |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>          | <b>10716</b>   | <b>132</b>     |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                    | <b>2385</b>    | <b>2042</b>    |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> | <b>13101</b>   | <b>2174</b>    |

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 30.06.2025г.- в хиляди лева**

|                                 |  | <b>30.06.2025 г.</b> | <b>31.12.2024 г.</b> |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Приходи от продажба:</b>     |  | -                    | -                    |
| <b>Други приходи</b>            |  | 9                    | -                    |
| <b>Разходи за външни услуги</b> |  | 86                   | 44                   |
| <b>Разходи за амортизации</b>   |  | -                    | -                    |
| <b>Разходи за персонала</b>     |  | 31                   | 28                   |
| <b>Други разходи</b>            |  | 7                    | 1                    |

|                                          |  |     |     |
|------------------------------------------|--|-----|-----|
| Суми с корективен характер               |  | -   | -   |
| Печалба/(загуба) от оперативната дейност |  | 124 | 29  |
| Финансови приходи/(разходи), нетно       |  | 239 | 102 |
| Печалба/(загуба) за периода              |  | 124 | 29  |
| Общо всеобхватен доход за периода        |  | 124 | 29  |

### **Финансови показатели**

|                                         | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Показатели за платежоспособност</b>  |            |            |
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.18       | 0.92       |
| Общ дълг/Активи                         | 0.18       | 0.94       |
| <b>Общ дълг/Собствен капитал</b>        |            |            |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 1.22       | 16.47      |
| <b>Показатели за ликвидност</b>         |            |            |
| Коефициент на обща ликвидност           | 232.87     | 51.76      |
| Коефициент на незабавна ликвидност      | 227.21     | 51.76      |

### **Инвестиционни проекти**

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отдаването под наем на сгради.

- На 30.04.2024 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен предварителен договор с „Комплекс Костинброд“ ЕООД. Страните са установили взаимно желание за осъществяване на партньорство, чрез покупко-продажба на дружествени дялове в търговско дружество, в което ще бъдат апортирани 423 302 кв.м земя. За инвестицията „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ предоставя аванс в размер на 1,7 млн . лева. Към края на отчетния период за второ тримесечие на 2025 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, няма промяна в направената инвестиция.

- На 23.04.2025 г., Дружеството сключва предварителен договор с „Тиз Инвест“ АД за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс по договора в размер на 3 600 хил.лв.

- На 24.04.2025 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ сключва предварителен договор за покупка на промишлени сгради и терен, находящи се в гр.Долна Оряховица. Дружеството е предоставило аванс по договора в размер на 5 400 хил.лв.

- На 15.05.2025 г., Дружеството сключва договор за банков кредит с инвестиционна цел и придобива недвижим имот - самостоятелен обект в гр. София, ул. Козлодуй № 67 с предназначение за търговска дейност. За инвестицията, „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е заплатило сума в размер на 508 515.80 лв.

- На 03.06.2025 г. Дружеството е предоставило аванс в размер 750 000 лв., с цел покупка на административна сграда , находяща се в гр. София.
- На 30.06.2025г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива два поземлени имота с обща площ 10 756 кв.м. в близост до с.Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, чрез окончателно приключване на сделката по сключения предварителен договор на 01.08.2024 г. със „Сиенит Инвест“ АД. Поземлените имоти са класифицирани като инвестиционни имоти.

#### **АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2 ОТ 09.11.2021г. НА КФН.**

**2.ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНЕТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

| Вид услуга                     | Стойност<br>(хил.) | дял | Пазар | Свързаност |
|--------------------------------|--------------------|-----|-------|------------|
| Продажба на инвестиционен имот | -                  | %   | -     | --         |
| Други приходи                  | -                  | %   | -     | -          |
| <b>Общо</b>                    | -                  | %   | -     | -          |

#### **3.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

- С вписване в Търговския регистър под номер 20250423100651 е увеличен капитала на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ от 650 000 лева на 10 160 000 лева, чрез издаване на 951 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 10 лв. всяка.
- На 23.04.2025 г., Дружеството сключва предварителен договор с „Тиз Инвест“ АД за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.
- На 24.04.2025 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ сключва предварителен договор за покупка на промишлени сгради и терен, находящи се в гр.Долна Оряховица.
- На 15.05.2025 г., Дружеството придобива недвижим имот - самостоятелен обект в гр. София, ул. Козлодуй № 67 с предназначение за търговска дейност.
- На 30.06.2025 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, придобива два поземлени имота с обща площ 10 756 кв.м. в близост до с.Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив. Поземлените имоти са класифицирани като инвестиционни имоти.
- Към края на отчетния период за второ тримесечие на 2025 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, няма промяна в направената инвестиция по предварителния договор от 30.04.2024 г. с „Комплекс Костинброд“ ЕООД, чрез предоставения аванс в размер на 1,7 млн. лв.

#### **4.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.**

- През второ тримесечие на 2025 г. Дружеството няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива сделки, които да са извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

#### **5.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО**

**ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

- През второ тримесечие на 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**6.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

- Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

**7.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА(В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

- През текущия отчетен период за второ тримесечие на 2025 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е инвестирало

- в покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС,

- в покупка на промишлени сгради и терен,

- в покупка на недвижим имот с предназначение за търговска дейност

- в покупка на поземлени имоти и покупка на административна сграда , намираща се в гр. София.

- Към края на отчетния период за второ тримесечие на 2025 г., Дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.

**8.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

- На 30.04.2024 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен облигационен заем, при следните условия:

ISIN код на емисията: BG2100020242

Размер на облигационната емисия: 2 000 000 (два милиона) лева.

Брой на облигациите: 2 000 (две хиляди) броя;

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 5 (пет) години / 60 месеца, считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с две години гратисен период.

Дата, от която тече срока на падежа: 30.04.2024 г.

Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2 % (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.50 % и не повече от 6.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 30.10.2024 г., 30.04.2025 г., 30.10.2025 г., 30.04.2026

г., 30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г., 30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 г.;

Дати на падежите на главнични плащания: 30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г.,

30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 г.

Дружеството е разходило набраните средства от облигационната емисия чрез инвестиране в следните направления:

- придобиване на недвижими имоти съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС;

- придобиване на дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;

- покриване на разходи свързани с реализиране на облигационната емисия.

След този период, към края на второ тримесечие на 2025 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, не е сключвало договори за заем.

**9.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСКАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛ И**

НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

- През отчетния период на 2025 г., Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.

#### **10.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

С вписване в Търговския регистър под номер 20250423100651 е увеличен капитала на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ от 650 000 лева на 10 160 000 лева, чрез издаване на 951 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 10 лв. всяка.

Средствата от увеличението на капитала са разходвани с инвестиционна цел за следното:

- За покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.
- За покупка на промишлени сгради и терен, находящи се в гр.Долна Оряховица.
- За покупка на недвижим имот - самостоятелен обект в гр. София, ул. Козлодуй № 67 с предназначение за търговска дейност.
- За покупка на поземлени имоти с обща площ 10 756 кв.м. в близост до с.Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив.

#### **11.АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

- Ръководството на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2025г.

#### **12.АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

- Политиката на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е насочена основно към ефективно управление на финансовите ресурси, така че да бъде обезпечена инвестиционната програма на дружеството и да се поддържа оптимален обем на оборотни средства. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ обслужва всичките си задължения съгласно договореностите, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

#### **13.ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

- Инвестиционните дейности на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са насочени към инвестиране на парични средства, чрез секюритизация на недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Възможностите за реализация са в пряка връзка с осигуряване на необходимото финансиране.

#### **14.ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

- През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

#### **15.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Елементи на финансовото управление и контрол във „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, са:

- Контролна среда

- Управление на риска
- Контролни дейности
- Информация и комуникация
- Мониторинг

Контролните дейности са правилата, процедурите и действията насочени към минимизиране на риска и увеличаване на вероятността за постигане на целите и задачите на организацията. Те зависят от извършената оценка на риска. Допустимо е един риск да бъде ограничаван от няколко дейности и обратното – една контролна дейност да влияе върху няколко рискови области. Контролните дейности са подходящи, да функционират в съответствие с планираното през съответния период, са изчерпателни, разумни и свързани с общите цели на организацията.

Контролните дейности са планирани, организирани и направлявани от ръководството, в лицето на управителя и определените за целта служители на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ.

#### **16.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД.**

- На 05.05.2025 г. при вписан протокол от проведено на 28.04.2025 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите в „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е взето решение за персонални промени в състава на Съвета на директорите.

- Към 30.06.2025 г. Съветът на директорите се състои от следните членове: Евгени Йорданов Ташев и Никола Стефанов Петринин – Представляващи заедно и поотделно; и Стилиана Тодорова Арабаджиева – Член на Съвета на директорите.

#### **17.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.06.2025 г., ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА – ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА И СРОК НА ОПЦИИТЕ.**

Към второ тримесечие на 2025 г., Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството нито опции върху негови ценни книжа.

#### **18.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, (ВКЛЮЧИТЕЛНО СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА) В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

На дружеството не са известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите на настоящите акционери.

#### **19. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЯКОТО И НЕПРЯКОТО ПРИТЕЖАВАНЕ НА 5 НА СТО ИЛИ ПОВЕЧЕ ОТ ПРАВАТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, РАЗМЕРА НА ДЯЛОВОТО ИМ УЧАСТИЕ И НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ ПРИТЕЖАВАТ АКЦИИТЕ.**

Списък на акционерите, притежаващи пряко или непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 30-ти Юни 2025 г.:

|                                                                           | <b>30 юни<br/>2025</b> | <b>30 юни<br/>2025</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                           | Брой акции             | %                      |
| Фин Кълекшън Холдинг АД                                                   | 252 650                | 24.87%                 |
| Грийн Пропърти Сървисиз ООД                                               | 216 000                | 21.26%                 |
| ВЕИ Инвест Холдинг АД                                                     | 200 900                | 19.77%                 |
| ТИЗ Инвест АД                                                             | 150 000                | 14.76%                 |
| Други юридически лица и физически лица,<br>притежаващи под 5% от капитала | 196 450                | 19.34%                 |

|                       |                  |                |
|-----------------------|------------------|----------------|
| <b>Общ брой акции</b> | <b>1 016 000</b> | <b>100.00%</b> |
|-----------------------|------------------|----------------|

## **20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

“Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

## **21.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

Евелина Костова Николова – р-он Лозенец, ул. Якубица 21;  
 моб.тел. 0896 113 006,  
 e-mail: [bolkan.property.instruments.reit@gmail.com](mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com)

## **22.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Цената на акциите на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

## **23.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ФАКТОРИТЕ ЗА УСТОЙЧИВОСТ.**

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на дружеството върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществения преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет през призмата на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

## **24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

Няма значими събития, възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовия отчет на Дружеството към 30.06.2025г.

В изпълнение на изискването на чл. 10, т.4 от Наредба 2 на КФН, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg), както и на сайта на Дружеството [www.bpireit.com](http://www.bpireit.com).

## **25.ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.**

Въпреки че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер инвестиции, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на Дружество със специална инвестиционна цел, каквото е “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ.

### **Рискове при инвестирането в недвижими имоти**

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Увеличаване на цените на строителството;
- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;

- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

#### **Общи рискове.**

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние.

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

## **26. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 30.06.2025 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

## **27. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ**

Към 30.06.2025 г. Дружеството няма клонове.

## **28. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;
- основанийето за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране;
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Болкан Пропърти Инструментс" АД СИЦ не притежава собствени акции към края на второ тримесечие на 2025 г.

## **29. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

- Начислени възнаграждения, към второ тримесечие на членовете на съвета на директорите: **9693.00 лв.**, от които:  
- На Никола Матеев Попниколов – 1360.42 лв.

- На Иван Андреев Андреев – 1360.42 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 3231.00 лв.
- На Евгени Йорданов Ташев – 1870.58 лв.
- На Никола Стефанов Петринин - 1870.58 лв.

• **Изплатени възнаграждения общо към второ тримесечие на членовете на съвета на директорите: 7204.18 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 1856.58 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 1747.68 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 2316.69 лв.
- На Евгени Йорданов Ташев – 569.01 лв.
- На Никола Стефанов Петринин – 714.22 лв

• **Дължими възнаграждения общо на членовете на съвета на директорите към края на отчетния период: 2488.82 лв., от които:**

- На Евгени Йорданов Ташев – 829.61 лв.
- На Никола Стефанов Петринин – 829.61 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 829.61 лв.

• **придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството** - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през второ тримесечие на 2025 г.

• **правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството** - информацията по тази точка е налична в Декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

• **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

**1. Евгени Йорданов Ташев, с ЕГН 8212245383**

- Не притежава участие в капитала на дружества;
- Не участва в управлението на други дружества като прокурист, управител или член на съвет

**2. Никола Стефанов Петринин, с ЕГН 7604053322**

- Не притежава участие в капитала на дружества:
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
  - „Индустиална зона Черно море“ ЕООД, ЕИК: 202460565 – Управител
  - „Делмари“ ООД ЕИК: 201778369 – Управител
  - „Парк Уей Пловдив ЕООД, ЕИК 175163628 - Управител

**3. Стилиана Тодорова Арабаджиева, с ЕГН 9308300995**

- Не притежава участие в капитала на дружества;
- Не участва в управлението на други дружества като прокурист, управител или член на съвет

• **договори по чл. 240б** – през второ тримесечие на 2025 г. няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

• **планираната стопанска политика през текущата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** -

През второ тримесечие на 2025 година Дружеството продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Основна задача на корпоративното ръководство на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е да продължи успешния мениджмънт на Дружеството. Усилията на Ръководството продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

- **Реализирането** на инвестиционните намерения през 2025 г. е основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

**30.ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА,НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения – няма получени непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма такива.
- в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – към края на отчетния период няма възникнали такива.

**31.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ**

- **Дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.**

През разглеждания период „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не е отдало за ползване срещу недвижими имоти.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.**

- Към 30.06.2025 г. активите на дружеството са от предоставен аванс на 30.04.2024 г. в размер на 1,7 млн. за покупка на дружествени дялове в дружество, в което да бъдат апортирани 423 302 кв.м (четиристотин двадесет и три хиляди триста и два квадратни метра) земя, предоставен аванс в общ размер на 5 400 000 лв. за покупка на промишлени сгради и терен, предоставен аванс в размер на 3 600 000 лв. за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, от предоставен депозит в размер на 750 000 с цел покупка на административна сграда, находяща се в гр. София и начислени неустойки в размер на 349 250лв.

**32. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА ПО ЧЛ. 5, АЛ. 7 И 9, ЧЛ. 25, АЛ. 1-5 И ЧЛ. 26, АЛ. 1 И 2 ОТ ЗДСИЦДС.**

Декларираме, че:

Най-малко 70 на сто от активите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответния финансов период на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

В дейността си „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, спазва всички предвидени изисквания и ограничения на чл. 25, ал. 1-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

На 30.04.2024 г., Дружеството има сключен облигационен заем в размер на 2 млн. лева

Към края на второ тримесечие на 2025г. няма други възникнали обстоятелства за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

- **Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави**

Няма обстоятелства за деклариране

- **Информация за притежавани акции или дялове в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС**  
Дружеството не притежава акции или дялове в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

- **Информация за притежавани акции или дялове в специализирани дружества по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС**

Към 30.06.2025г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не притежава акции или дялове в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

### **33. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

#### **Национален кодекс за корпоративно управление**

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ АДСИЦ като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството; подпомагане на стратегическото управление на Дружеството, ефикасния контрол върху дейността на Съвета на Директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица, с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересовани от управлението и устойчивото развитие на Дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

#### **Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на Дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на Дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересованите от управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока Дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През второ тримесечие на 2025 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на Дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg).

В съответствие със законовите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му. [www.bpireit.com](http://www.bpireit.com)

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от Директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на дружеството. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към емитента, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересовани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на

---

Директорите спрямо Директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на Директорите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ през второ тримесечие на 2025 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

---

**Евгени Йорданов Ташев**  
Изпълнителен директор

**БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ**  
гр. София 30.07.2025 г.