

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

Доклада за дейността към 31.12.2025 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

	2025 г.	2024 г.
ОБЩО АКТИВИ	15746	2174
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10965	132
ОБЩО ПАСИВИ	4781	2042
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	15746	2174

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 31.12.2025г.- в хиляди лева

	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Приходи от продажба:	-	-
Други приходи	8	-
Разходи за външни услуги	228	79
Разходи за амортизации	-	-
Разходи за персонала	60	56
Други разходи	770	(5)

Суми с корективен характер		-	-
Печалба/(загуба) от оперативната дейност		373	77
Финансови приходи/(разходи), нетно		261	75
Печалба/(загуба) за периода		373	77
Общо всеобхватен доход за периода		373	77

Финансови показатели

	31.12.2025	31.12.2024
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	0.26	0.92
Общ дълг/Активи	0.30	0.94
Общ дълг/Собствен капитал		
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.44	15.15
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	12.58	51.76
Коефициент на незабавна ликвидност	12.58	51.76

Инвестиционни проекти

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

- Съгласно нотариален акт на 15.05.2025г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин) с площ от 162 кв.м., чрез приключване на сделката по сключен предварителен договор за покупко-продажба от 21.03.2025 г. с „Промаркет“ ООД. Обектът се намира на територията на град София и е закупен с инвестиционна цел. Към 31.12.2025 г. обектът се отдава под наем и функционира под бранда на верига хранителни магазини Промаркет и е с адрес: гр. София, ул. Козлодуй.
- На 30.06.2025 г. дружеството придобива два поземлени имота с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66, находящ се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, с площ от 5 888 кв.м. и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86 , находящ се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, с площ от 4 868 кв. м., местоположението на поземлените имоти спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км;
Окончателно приключване на сделката по сключения предварителен договор на 01.08.2024 г. Поземлените имоти са класифицирани като инвестиционни имоти.
- Придобит недвижим имот в район Младост, кв. Полигона с площ 960 кв.м., Сделката е

финансирана със собствени средства на дружеството. Средносрочната стратегия на локацията е реновиране на недвижимия имот и отдаването му под наем. В момента дружеството Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в процес на преговори с потенциални наематели.

- На 27.10.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба на самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр.Пловдив, район Северен, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, с издадено разрешение за ползване № СТ-05-6 от 06.01.2022г. от ДНСК, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, построена в ПИ с идентификатор № 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, с предназначение - Обществена сграда, с обща площ от 2 005 кв.м.
- На 02.12.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба, дружеството продава следните недвижими имоти, придобити на 27.10.2025 г. – самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 56784.506.1324.1, с предназначение на самостоятелния обект: „За обществено хранене“, находящ се на ет.1, с площ от 258,52 кв.м., 20.91% идеални части от правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 56784.506.1324; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.29, с предназначение „Гараж“ с площ от 1587,10 кв.м.; паркомясто №35 с площ от 16,48 кв.м. с адрес гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, Бул. Цар Борис III, №36; пакромясто №36 с площ от 16,48 кв.м. с адрес: гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, бул. Цар Борис III, №36;

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е сключило следните предварителни договори за покупка на дружествени дялове:

- Предварителен договор от 30.04.2024 г. с Комплекс Костинброд ЕООД за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. На 30.09.2024 г. е сключен анекс за удължаване срока на договора до 31.03.2025 г. След изтичане на този срок, договорът е прекратен и Дружеството продавач е възстановило аванс по договора в размер на 1 700 хил.лв. на 19.08.2025 г.
- Предварителен договор от 23.04.2025 г. с „ТИЗ Инвест“ АД за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е предоставило аванс по договора в общ размер на 3 600 хил.лв. Към края на отчетния период договорът е прекратен и авансът е изцяло възстановен.
- Предварителен договор с „Фин Кълекшън Холдинг“ АД („Фючър Кепитъл Холдинг“ АД от 24.10.2025 г.) от 08.08.2025 г. за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е предоставило аванс по договора в общ размер на 1 580 хил.лв. Към края на отчетния период, договорът е прекратен и авансът е възстановен.
- Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, със срок на изпълнение през 2026-а година.

През текущия период дружеството е сключило следните предварителни договори за покупка на имоти.

- Предварителен договор с „Дохо“ ЕООД от дата 24.04.2025 г. за покупко-продажба на промишлени сгради и терен, находящи се в гр. Долна Оряховица. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс по договора в общ размер на 6 450 хил.лв. На 29.08.2025 г. е сключен анекс, с подписването, на който двете страни по взаимно съгласие прекратяват действието на предварителния договор. Във връзка с прекратяването в анекса е включена неустойка в размер на 40000лв. Към 31.12.2025 г. авансът е изцяло възстановен и неустойката е платена.
- Предварителен договор от 18.06.2025 г. с „Промаркет“ ООД за покупка на инвестиционен имот в район Младост, кв. Полигона. Съгласно НА за покупко-продажба от 03.09.2025 г., договорът е изпълнен и имотът е придобит. Средносрочната стратегия на локацията е реновиране на недвижимия имот и отдаването му под наем. В момента дружеството Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в процес на преговори с потенциални наематели.
- Предварителен договор от 19.08.2025 г. за покупка на инвестиционен имот от специализирано

дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е предоставило аванс по договора в размер на 1 565 хил.лв. На 27.10.2025 г., Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ придобива, съгласно НА за покупко-продажба, самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр.Пловдив, район Северен, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, с издадено разрешение за ползване № СТ-05-6 от 06.01.2022г. от ДНСК, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, построена в ПИ с идентификатор № 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, с предназначение - Обществена сграда, с обща площ от 2 005 кв.м.За инвестицията, дружеството е заплатило обща стойност в размер на 4 694 хил.лв, от които 3 129 хил. лв. са предоставени чрез банков кредит.

- Съгласно сключен предварителен договор, дружеството е предоставило аванс в размер на 3 178 хил. лв за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда.
- Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, със срок на изпълнение през 2026-а година.

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 ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Свързаност
Продажба на инвестиционен имот	1173	%	-	-
Други приходи	8	%	-	-
Общо	1181	%	-	-

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

- През отчетния период Дружеството е инвестирало в покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, чрез предоставен аванс в общ размер на 1 580 хил. лв., съгласно предварителен договор от 08.08.2025 г. с „Фин Кълекшън Холдинг“ АД. („Фючър Кепитъл Холдинг“ АД от 24.10.2025 г.). Към края на отчетния период, договорът е прекратен и авансът е възстановен.

- На 19.08.2025 г. е сключен предварителен договор с „ТИЗ Инвест“АД за покупко-продажба на недвижим имот. За инвестицията „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 1 565 хил.лв. За същата инвестиция, на 27.10.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36 като остатъкът от покупната цена е предоставен чрез банков кредит.

- На 29.08.2025 г. е сключен анекс с „Дохо“ ЕООД по взаимно съгласие за прекратяване на договора от 24.04.2025 г. за покупка на промишлени сгради и терен , находящи се в гр. Долна Оряховица. Във връзка с прекратяването в анекса е включена неустойка в размер на 40000лв. Към 31.12.2025 г. авансът е изцяло възстановен и неустойката е платена.

- Към края на отчетния период за четвърто тримесечие „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е инвестирало в покупка на едноетажна масивна сграда – „Супермаркет №36“ чрез аванс в общ размер на 2 898 хил.лв. Съгласно НА за покупко-продажба от 03.09.2025 г., договорът от дата 18.06.2025 г. е изпълнен и имотът е придобит.

- Съгласно сключен предварителен договор, дружеството е предоставило аванс в размер на 3 178 хил. лв за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда.

- Съгласно сключен предварителен договор, дружеството „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 1 768 хил. за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, със срок на изпълнение през 2026-а година.

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 четвърто 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 РЕАЛИЗИРАНАТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

- През четвърто 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 към четвърто 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.

- Към края на отчетния период за четвърто 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.

- На 15.05.2025 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен договор за банков кредит с „Първа Инвестиционна Банка“ АД.

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 360 000 (триста и шестдесет хиляди) лева, за придобиване на самостоятелен обект (магазин) в сграда, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67 с площ 162,43 кв.м.

Краен срокът за погасяване на кредита – 05.05.2035 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителен план Приложение 1, неразделна част от Договора.

- На 24.10.2025 г. има сключен договор за банков кредит с „Първа Инвестиционна Банка“ АД.

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 1 600 000 (един милион и шестстотин хиляди) евро, за закупуване на недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти и паркоместа в гараж, находящи се в бизнес сграда в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36.

Краен срокът за погасяване на кредита – 15.10.2040 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителния план. На 10.12.2025 г. дружеството е извършило частично предсрочно погасяване в размер на 494521 евро, с което намаля от главницата по съответното задължение.

9.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ 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 2025 г.

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 предоставянето 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.
- На 27.05.2025 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.
- Към 31.12.2025 г. няма настъпили промени.

17.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2025 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 края на четвърто 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 31-ви Декември 2025 г.:

	31 дек. 2025	31 дек. 2025
	Брой акции	%
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	219 850	21.64%
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 900	19.77%
ДФ Прогрес	127 000	12.50%
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	287 250	46.09%
Общ брой акции	1 016 000	100.00%

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

22.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ се променя спрямо настроенятия 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 съществените 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.

След края на отчетния период, дружеството е предоставило аванс за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда, съгласно сключен предварителен договор през отчетния период на 2025-а година.

Няма значими събития, които да изискват корекции във финансовия отчет на дружеството към 31.12.2025г. 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 , както и на сайта на Дружеството 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 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

27. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Към 31.12.2025 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;
- основанията 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 четвърто тримесечие на 2025 г.

29. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- **Начислени общо възнаграждения, към четвърто тримесечие на членовете на съвета на директорите: 38772.00 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 4591.42 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 4591.42 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 12924.00 лв.
- На Евгени Йорданов Ташев – 8332.58 лв.
- На Никола Стефанов Петринин – 8332.58 лв.

- **Изплатени възнаграждения общо към четвърто тримесечие на членовете на съвета на директорите: 29689.98 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 4504.66 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 3934.73 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 9137.08 лв.
- На Евгени Йорданов Ташев – 5583.47 лв.
- На Никола Стефанов Петринин – 6530.04 лв.

- **Дължими възнаграждения общо на членовете на съвета на директорите към края на отчетния период: 2577.23 лв., от които:**

- На Евгени Йорданов Ташев – 835.74 лв.
- На Никола Стефанов Петринин – 969.30 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 772.19 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 четвърто 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
 - „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД, ЕИК 114075672 – Представител и член на Съвета на директорите.
 - „Софи'с Трейд“ ЕООД, ЕИК 130210482 - 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 четвърто 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 четвърто 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 е отдало под наем следните имоти: самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин) с площ от 162 кв.м, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67, придобит на 15.05.2025 г. и самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се на адрес гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, ет.3, офиси 9, 10 и 11 и в същата сграда: обект, който се намира на ет.1, с предназначение „За обществено хранене“. Същият бива продаден на 02.12.2025 г.

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

- Към 31.12.2025 г. активите на дружеството са от:

- придобит самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин) с площ от 162 кв.м, съгласно НА за покупко-продажба от 15.05.2025 г. Обектът се намира на територията на град София и е закупен с инвестиционна цел. Размера на извършената инвестиция е на стойност 522 127.80лв. Към 31.12.2025 г. обектът се отдава под наем и функционира под бранда на верига хранителни магазини Промаркет и е с адрес: гр. София, ул. Козлодуй. Размерът на извършената инвестиция е на стойност 522 127.80лв.;
- На 30.06.2025 г. дружеството придобива два поземлени имота с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66, с площ от 5 888 кв.м. и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86, находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, с площ от 4 868 кв. м., местоположение на поземлените имоти спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 1 км. Имотите са класифицирани като инвестиционни. Инвестицията за поземлените имоти е в общ размер на 470 250 лв.;
- На 03.09.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба с „Промаркет“ ООД, „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива инвестиционен имот в район Младост, кв. Полигона. Средносрочната стратегия на локацията е реновиране на недвижимия имот и отдаването му под наем. В момента дружеството Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в процес на преговори с потенциални наематели.
- Съгласно НА за покупко-продажба от 27.10.2025 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36. За инвестицията, дружеството е заплатило обща стойност в размер на 4 694 хил.лв, от които 3 129 хил. лв. са предоставени чрез банков кредит. На 02.12.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба, дружеството продава следните недвижими имоти, придобити на 27.10.2025 г. – самостоятелен обект, находящ се на ет.1, с предназначение за „обществено хранене“, 20.91% идеални части от правото на собственост върху поземления имот и следните паркоместа №35 и №36.

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 ЗДСИЦД.

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 (ЗДСИЦД) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

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

- На 15.05.2025 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен договор за банков кредит с „Първа Инвестиционна Банка“ АД.

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 360 000 (триста и шестдесет хиляди) лева, за придобиване на самостоятелен обект (магазин) в сграда, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67 с площ 162,43 кв.м.

Краен срокът за погасяване на кредита – 05.05.2035 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителен план Приложение 1, неразделна част от договора.

- На 24.10.2025, Дружеството има сключен договор за банков кредит с „Първа Инвестиционна Банка“ АД.

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 1 600 000 (един милион и шестстотин хиляди) евро, за закупуване на недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти и паркоместа в

гараж, находящи се в бизнес сграда в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36. Краен срокът за погасяване на кредита – 15.10.2040 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителния план. На 10.12.2025 г. дружеството е извършило частично предсрочно погасяване в размер на 494521 евро, с което намаля от главницата по съответното задължение.

Към края на четвърто 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 31.12.2025г., „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 изискваната 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 четвърто 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.

В съответствие със законовите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му. 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 четвърто 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 30.01.2026 г.