

Информация по чл.31, ал. 1 от ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ към 31 Декември 2025 г.

1. 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 за ползване следните недвижими имоти, в които е инвестирало - самостоятелен обект в сграда с предназначение за търговска дейност, който имот представлява магазин, находящ се на адрес гр. София, район "Сердика", ул. "Козлодуй" №67, 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 тази сграда: обект, който се намира на ет.1, с предназначение „За обществено хранене“. Същият бива продаден на 02.12.2025 г.

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

През отчетния период към 31.12.2025, са придобити следните активи превишаващи над 5% от стойността на активите:

- 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.

- 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 пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км. Имотите са класифицирани като инвестиционни. Инвестицията за поземлените имоти е в общ размер на 470 250 лв.;

- Предоставен аванс в размер на 1 580 хил. лв. за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, при сключен 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.

- Предоставен аванс в общ размер на 6 450 хил. лв. за покупка на промишлени сгради и терен, при сключен предварителен договор от 24.04.2025 г., който договор бива прекратен с анекс от 29.08.2025г. 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.

- 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, 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.

Информация по чл.31, ал. 1 от ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
на „Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ към 31 Декември 2025 г.

- 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 и пакромясто №36 с площ от 16,48 кв.м. с адрес: гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, бул. Цар Борис III, №36.
- Дружеството е предоставило аванс в размер на 3 178 хил. лв за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда, съгласно сключен предварителен договор.
- „Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 1 768 хил. съгласно предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, със срок на изпълнение през 2026-а година.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2

Декларирам, 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 съответната финансова година 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.

Към края на отчетния период, обстоятелствата за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС, са сключени договори за банков кредит с инвестиционна цел покупка на недвижими имот – самостоятелен обект с предназначение за търговска дейност, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67 и самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

Няма обстоятелства за деклариране.

гр. София, 30.01.2026 г.

Изп. Директор:
/Евгени Йорданов Ташев/