

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към

31.12.2025 г.

Представляващ:

**Евгени Ташев,
Изпълнителен директор**

Съставител:

**Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова**

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 26 януари 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен финансов отчет към 31 декември 2025 г.
2. Пояснителни сведения към финансовия отчет

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към
31.12.2025 година

	Приложени е	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Продължаващи дейности			
<u>Нетни приходи от продажби</u>	1.1.1.	1 255	-
Други приходи		1 255	-
<u>Разходи по икономически елементи</u>		(1 067)	(140)
Разходи за материали	1.2.1	(9)	-
Разходи за външни услуги	1.2.2	(228)	(79)
Разходи за персонал	1.2.3	(60)	(56)
Други разходи	1.2.4	(770)	(5)
<u>Финансови приходи и разходи</u>	1.3	185	217
<u>Печалба/(загуба) от оперативната дейност</u>		373	77
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци		373	77
<u>Печалба/(загуба) за периода от продължаващи дейности</u>		373	77
<u>Печалба/(загуба) за периода</u>		373	77
<u>Общо всеобхватен доход за периода</u>		373	77

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 26 януари 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2025 г.

АКТИВ	Приложение	31.12.2025 г. BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	2.1	-	-
Инвестиционни имоти	2.2	7 705	-
Общо нетекущи активи		7 705	-
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.3.	1 027	85
Платени аванси		4 947	2 085
Финансови активи	2.4.	-	-
Парични средства	2.5.	2 067	4
Общо текущи активи		8 041	2 174
Общо активи		15 746	2 174
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.6.		
Основен капитал	2.6.1.	10 160	650
Регистриран капитал		10 160	650
Резерви	2.6.2.	956	5
Премийни резерви		5	5
Резерв от емисия на акции		951	-
Финансов резултат	2.6.3.	(151)	(523)
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		(524)	(600)
Печалба/(загуба) за годината		373	77
Общо собствен капитал		10 965	132
		-	-
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни финансови задължения	2.7.	4 142	2 000
Общо нетекущи пасиви		4 142	2 000
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.8.	255	22
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.8.	4	4
Краткосрочни финансови задължения	2.9.	380	16
Общо текущи пасиви		639	42
Общо пасиви		4 781	2 042
Общо собствен капитал и пасиви		15 746	2 174

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 26 януари 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД към 31.12.2025 година

	Приложени е	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1 291	58
Плащания на доставчици		(6 569)	(2 159)
Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		-	-
Плащания свързани с възнаграждения		(56)	(56)
Платени/възстановени данъци		(50)	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(61)	210
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(5 445)	(1 947)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(22 137)	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		-	-
Възстановени (платени) предоставени заеми		-	-
Получени лихви по предоставени заеми		409	-
Покупка на инвестиции		(1 381)	-
Постъпления от продажба на инвестиции		1 386	-
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		16 429	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(5 294)	4
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		10 461	-
Платени лихви		(122)	-
Получени заеми		3 489	2 000
Възстановени получени заеми		(981)	(65)
Други постъпления/ плащания от финансова дейност		(45)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност		12 802	1 934
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове		-	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		2 063	(9)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		4	13
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	2.5.	2 067	4

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 26 януари 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2025

Общо собствен капитал, принадлежащ на собствениците на компанията-майка

	<i>Основен капитал</i>	<i>Резерв от емисии</i>	<i>Нагрупани печалби/загуби</i>	<i>Общо собствен капитал</i>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Салдо към 31.12.2023 г.	650	-	(600)	50
Преизчислено салдо на 1.1.2024 г.	650	-	(600)	50
Промени в собствения капитал за 2024 г.	-	5	-	5
Печалба/(загуба) за годината	-		77	77
Салдо към 31.12.2024 г.	650	5	(523)	132
Преизчислено салдо на 1.1.2025 г.	650	5	(523)	132
Промени в собствения капитал за 2025 г.	9 510	951	(1)	10 460
Увеличение на капитала	9 510	951		10 461
Печалба/(загуба) за годината	-	-	373	373
Салдо към 31.12.2025 г.	10 160	956	(151)	10 965

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 26 януари 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

**САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ**

Индивидуален финансов отчет към 31 декември 2025 г. с приложенията към него от страница 8 до страница 26 са одобрени от Съвета на директорите на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ и подписани от:

Изпълнителен директор:

**Евгени Ташев,
Изпълнителен директор**

Съставител:

**Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова**

София, м. януари 2026 г.

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на Дружеството: БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

Изпълнителен директор: Евгени Йорданов Ташев

Съвет на директорите: Евгени Йорданов Ташев, Никола Стефанов Петринин и Стилиана Тодорова Арабаджиева

Съставител: Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез законния представител Силвия Йорданова

Държава на регистрация на Дружеството: Р. БЪЛГАРИЯ

Седалище и адрес на регистрация: гр. София, р-н Лозенец, ул. Якубица № 21, ет.5, офис 501

Обслужващи банки: Тексим Банк АД

Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175323352

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност на Дружеството: Инвестиране на парични 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.

Дата на финансовия отчет: 26.01.2026 г.

Текущ период: започва на 01.01.2025 г. и завършва на 31.12.2025 г.

Предходен период: започва на 01.01.2024 г. и завършва на 31.12.2024 г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 26.01.2026 г.

Структура на капитала

На 23.04.2025 г. в Търговски регистър на Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството, което се състои в издаване на нови 951 000 бр. поименни безналични акции с право на глас с номинал 10,00 лв. и емисионна стойност 11,00 лв.

В следствие на увеличението на капитала, към датата на настоящия доклад вписаният акционерен капитал на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в размер на 10 160 00 лева, разпределен в 1 016 000 броя обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност 10,00 лева и емисионна стойност 11,00 лв. В резултат на увеличението дружеството формира и резерв от емисия на акции в размер на 951 хил.

Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код BPI. Акциите на дружеството са обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжи, които се предлагат публично. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 31 декември 2025 г., Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

На 27.05.2025г. по партидата на дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в състава на Съвета на директорите. Към 31.12.2025г. членовете на Съвета на директорите са:

- Евгени Йорданов Ташев
 - Никола Стефанов Петринин
 - Стилиана Тодорова Арабаджиева
- Изпълнителен директор на дружеството е Евгени Йорданов Ташев. Представляващи на дружеството са Евгени Йорданов Ташев и Никола Стефанов Петринин – заедно или поотделно.

Към 31 декември 2025 г. Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Междиният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Междиният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2025 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици.

Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад.

Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита печалба за периода в размер на 373 хил. лв. Нетните активи на Дружеството са положителна величина – 10 965 хил. лв., докато записаният му капитал е в размер на 10 160 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породии съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

На 23.04.2025г. по партидата на дружеството в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала

чрез упражняване на варанти. Записани са 951 000бр. нови акции с емисионна стойност 11 лв. за брой и номинална стойност 10 лв. за брой. В резултат на увеличението дружеството формира резерв от емисия на акции в размер на 951 хил.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2025 г.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

1. Обобщение на съществените счетоводни политики

1.1. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

1.2. Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху brutната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са

обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

1.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

1.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

1.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсирани отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

1.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи,

държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2024 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

1.7. Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за

прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригиран) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и финансови активи на разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

1.8. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

1.9. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

1.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

1.11. Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на

оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**

- *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
 - *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите

резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

Отчетният период обхваща от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2025 година. Предходен отчетен период - 2024 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

1.1. Приходи

1.1.1. Нетни приходи от продажби

Други приходи, в т.ч.:	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Приходи от наем	65	-
Преоценки на инвестиционни имоти	9	-
Продажба на инвестиционни имоти	1 173	-
Други	8	-
Общо	1 255	-

1.2. Разходи по икономически елементи

1.2.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Комунални услуги	9	-
Общо	9	-

1.2.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги, в т.ч.	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Такси КФН и БФБ	21	21
Такси ЦД	9	12
Одит	5	10
Счетоводни услуги	23	19
Правни услуги	35	2
Инвестиционни услуги	6	-
Консултантски услуги	64	4
Нотариални такси	12	-
Сделки с ФИ	23	6
Наем	7	-
Застраховки	3	-
Други	20	5
Общо	228	79

1.2.3. Разходи за персонал

Разходи за персонал, в т.ч.:	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Разходи за заплати	52	45
Разходи за осигурителни вноски	8	11
Общо	60	56

1.2.4. Други разходи

Други разходи	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Балансова стойност на продадени активи	725	-
Други	45	(5)
Общо	770	(5)

1.3. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансови приходи и разходи, в т.ч.	31.12.2025 г.	31.12.2024г.
Финансови приходи, в т.ч.	446	
Приходи от лихви и неустойки	368	292
Общо	446	292
Финансови разходи, в т.ч.		
Разходи за лихви	(120)	(74)
Продажба на финансови инструменти	(96)	-
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(3)	-
Други финансови разходи	(42)	(1)
Общо	261	75
Общо компенсирано	185	217

1.4. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	
Балансова печалба / загуба	373 736.48
Нетна печалба/загуба	373 736.48

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени. Изчисляването на дохода на акция на база и използвания средно претеглен брой акции, са показани по-долу:

	31.12.2025 г. BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
Средно претеглен брой акции	1 160 000	65 000
Нетна печалба /загуба/ за годината	74	77
Основен доход на акция (BGN)	0.32	1.18

2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние

Нетекущи активи

2.1. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване	Разходи за придобиване	Общо
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 31.12.2023	-	-
Салдо към 31.12.2024	-	-
Постъпили	102	102
Излезли	102	102
Салдо към 31.12.2025	-	-
<i>Амортизация и обезценка</i>		
Салдо към 31.12.2023	-	-
Салдо към 31.12.2024	-	-
Амортизация за годината	-	-
Общо увеличения(намаления) за периода	-	-
Салдо към 31.12.2025	-	-
<i>Балансова стойност</i>		
Балансова стойност към 31.12.2024	-	-
Балансова стойност към 31.12.2025	-	-

2.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Земи	473	-
Сгради	7 232	-
Общо	7 705	-

Съгласно нотариален акт на 15.05.2025г. дружеството придобива самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин) с площ от 162 кв.м. Обектът се намира на територията на град София и е закупен с инвестиционна цел.

На 30.06.2025г. дружеството придобива два поземлени имота с обща площ 10 756 кв.м. в близост до с.Костиево. Поземлените имоти са класифицирани като инвестиционни имоти.

На 06.10.2025г. дружеството придобива едноетажна масивна сграда търговско предназначение (магазин). Обектът се намира на територията на град София и е закупен с инвестиционна цел.

На 27.10.2025г. дружеството придобива Бизнес сграда в гр.Пловдив. Имотът е закупен с инвестиционна цел.

На 02.12.2025г. дружеството продава малка част от Бизнес сградата, закупена на 27.10.2025 г. в гр. Пловдив

Текущи активи

2.3. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вземания от продажби, в т.ч.: /нето/	221	-
Вземания от продажби по договори с клиенти	221	-
Вземания от свързани предприятия	6	-
Предоставени аванси	4 947	2 085
Вземания по лихви	-	85
Данъци за възстановяване	799	-
Други търговски вземания	1	-
Общо	5 974	2 170

Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е сключило два предварителни договора 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. Съгласно НА за покупко-продажба от 03.09.2025 г., договорът е изпълнен и имотът е придобит.
- Предварителен договор от 19.08.2025 г. с „ТИЗ Инвест“ АД за покупка на инвестиционен имот. 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. 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.

2.4. Финансови активи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Дългови ценни книжа	-	-
Общо	-	-

2.5. Парични средства

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	2 067	4
В лева	2 067	4
Общо	2 067	4
Балансова стойност на паричните средства	2 067	4

Паричните наличности на Дружеството са държани в банки с кредитен рейтинг ВВВ-. Дружеството счита, че паричните наличности са изложени на нисък кредитен риск.

Собствен капитал

2.6. Собствен капитал

2.6.1. Основен капитал

	31 декември 2025			31 декември 2024		
		<u>номинална стойност</u>			<u>номинална стойност</u>	
		<u>BGN</u>			<u>BGN</u>	
вид акции	брой акции	за една акция	общо	брой акции	за една акция	общо
Обикновени/ Поименни акции	1 016 000	10	10 160 000	65 000	10	650 000
Общо	1 016 000	10	10 160 000	65 000	10	650 000

Списък на акционерите, притежаващи пряко или непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 31 декември 2025 г.:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	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 ЮЛ	403 600	39,72%	58550	90,08%
Други ФЛ	64 650	6,37%	6 450	9,92%
Общ брой акции	1 016 000	100%	65 000	100%

2.6.2. Резерви

Премийни резерви	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Емисия варианти	5	5
Емисия акции	951	-

През 2024 г. Дружеството издава емисия варианти с ISIN код BG9200003242. Издадени са 4 499 999 обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0.001 лв., които дават право на притежателите им да упражнят в 5-годишен срок правото да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност от 11.00 лв. за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция: 1/1, които Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ издаде при увеличение на капитала си. Премийния резерв от 5 хил.лв. е формиран от продажбата на издадените варианти.

На 23.04.2025г. по партидата на дружеството в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала чрез упражняване на варианти. Записани са 951 000бр. нови акции с емисионна стойност 11 лв. за брой и номинална стойност 10 лв. за брой. В резултат на увеличението дружеството формира резерв от емисия на акции в размер на 951 хил.

2.6.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2023 г.	768
Увеличения от:	
Печалба за годината – 2024 г.	77
Намаления от:	(1)
Други изменения	(1)
Печалба към 31.12.2024 г.	768
Увеличения от:	373
Печалба за годината – 2025 г.	373
Други изменения	(1)
Намаления от:	-
Печалба към 31.12.2024 г.	892
Загуба към 31.12.2023 г.	(1 368)
Загуба към 31.12.2024 г.	(1 368)
Загуба към 31.12.2025 г.	(1 368)
Финансов резултат към 31.12.2023 г.	(600)
Финансов резултат към 31.12.2024 г.	(523)
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	(151)

Нетекущи пасиви

2.7. Дългосрочни финансови задължения

На 30.04.2024 г. Дружеството емитира облигации в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 броя безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Лихва: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 6,5 %, изчислявана на „Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината“ (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 2 %, като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6,5 % годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.5 %, се прилага минималната стойност от 3.5 % годишна лихва. Емисията не е регистрирана за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД Лихвата се плаща на всеки 6 месеца, считано от датата на емитирането ѝ като последното лихвено плащане следва да бъде направено на 30.04.2029 г.

Главницата по облигационния заем е дължима на шест амортизационни плащания – четири по 300 хил. лв. и две по 400 хил.лв. Главничните плащания започват да се погасяват на датите на лихвените плащания

считано от 30.10.2026 г., като датата на последното главнично плащане, е 30.04.2029 г.

На 15.05.2025г. сключва договор за банков кредит с инвестиционна цел (за търговски имот). Размера на кредита е 360 000 (триста и шестдесет хиляди) лева. Лихвата по кредита е размер на прилаган от банката Референтен лихвен процент, увеличен с надбавка от 1.46 пункта, като размерът на годишната лихва не може да е по-малък от 4.95%, изчислявана въз основа на действителен брой дни и приемат годината за 360 дни. Лихвата е дължима ежемесечно за всеки лихвен период и на падежната дата. Кредитът е сключен за срок от 10 години. Последната падежна дата на договора е 05.05.2035 г.

На 31.10.2025г. сключва договор за банков кредит с инвестиционна цел (за търговски имот). Размера на кредита е 3 129 328 (три милиона сто двадесет и девет хиляди триста двадесет и осем) лева. Лихвата по кредита е размер на прилаган от банката Референтен лихвен процент, увеличен с надбавка от 2.46 пункта, като размерът на годишната лихва не може да е по-малък от 5.95%, изчислявана въз основа на действителен брой дни и приемат годината за 360 дни. Лихвата е дължима ежемесечно за всеки лихвен период и на падежната дата. Кредитът е сключен за срок от 15 години. Последната падежна дата на договора е 17.09.2040 г.

Вид нетекущи задължения	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения по облигационен заем	1 700	2 000
Задължения по банков заем	2 442	-

Текущи пасиви

2.8. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения по доставки	14	7
Данъчни задължения	236	15
Други	5	-
Общо	255	22

2.8. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения към персонала	3	3
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Общо	4	4

2.9. Краткосрочни финансови задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Текуща част от облигационен заем	300	-
Лихви по облигационен заем	14	16
Текущи задължения по банков заем	66	-
Общо	380	16

III. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързано лице	Вид свързаност
Никола Матеев Попников (до 27.05.2025г.)	член на съвет на директорите/представляващ
Иван Андреев Андреев (до 27.05.2025г.)	член на съвета на директорите
Стилиана Тодорова Арабаджиева	член на съвета на директорите
Евгени Йорданов Ташев	член на съвет на директорите/представляващ

Никола Стефанов Петринин

член на съвет на директорите/представяващ

Задължения към свързани лица

Възнаграждения за управление	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Начислени възнаграждения	39	33
Изплатени възнаграждения	(36)	(33)
Общо задължения	3	2

2. Цели и политика за управление на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задълженията си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Информация за финансовия риск

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти/длъжници. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Активи изложени на кредитен риск

	30.09.2025 г.	31.12.2024 г.
Търговски и други вземания	5 974	2 170
Парични средства	2 067	4
	8 041	2 174

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. Периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят провизии (обезценки), както е посочено по-горе.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващите таблици са анализирани финансовите инструменти по оставащия срок до падежа съгласно съответния договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи			
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.		
Облигационен заем	14	300	1 700	-		
Банков заем	33	33	2 442			
Търговски и други задължения	255	-	-	-		
Задължения към персонала	4	-	-	-		
Общо	306	333	4 142	-		

Дружеството очаква, че от текущата дейност ще се генерират задоволителни парични постъпления, за да се изпълнят тези парични ангажименти. Освен това, Дружеството разполага с финансови активи, за които съществува ликвиден пазар и които са на разположение за посрещане на потребностите от ликвидни средства.

Лихвен риск

Дружеството не използва хеджиращи инструменти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заемите, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестиции в облигации на Дружеството, се изплащат на базата на променливи лихвени проценти.

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%

Заеми (6 месечен EURIBOR 4,096 %) 14 (14) 14 (14)

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутни рискове.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какво е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

- Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и дългови инструменти на разположение за продажба;
- Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 31 декември 2025 г. и 2024г., включително ефект на хеджиращите инструменти;
- Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 31 декември 2025 г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

3. Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че се поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

Няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Дългов капитал	4 781	2 042
Намален с:		
паричните средства и парични еквиваленти	(2 067)	(4)
Нетен дългов капитал	2 714	2 038
Общо собствен капитал	10 965	132
Общо капитал	13 679	2 170
Коефициент нетен дълг към общо капитал	0.198	0.939

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Общо привлечен капитал (пасиви), т.ч.:	4 781	2 042
<i>Всички останали пасиви</i>	<i>4 781</i>	<i>2 042</i>
Общо собствен капитал	10 965	132
Коефициент на задлъжнялост	0.436	15.470

4. Несигурности

4.1. Геополитическа несигурност и военни действия

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвлечането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток, както и от дестабилизиращите действия на йеменските Хути срещу международния стокотрафик по корабоплавателното трасе на Суецкия канал.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2025 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограничения в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/рекласификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции;

5. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период, „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило авансови суми за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда.

6. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.01.2026 г.

IV. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Въз основа на данните от ГФО на дружеството може да бъде извършен финансов анализ на следните показатели:

Показателители					
№	Показатели	2025 г.	2024 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекущи активи	7 705	-	7 705	100%

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет към 31 декември 2025

2	Текущи активи, в т.ч.:	8 041	2 174	5 867	269.87
3	Текущи вземания	5 974	2 170	3804	175.30
4	Парични средства	2 067	4	2063	51575.00
5	Обща сума на активите	15 746	2 174	13572	624.29
6	Собствен капитал	10 965	132	10833	8206.82
7	Финансов резултат	373	77	296	384.42
8	Нетекущи пасиви	4 142	2 000	-	
9	Текущи пасиви	639	42	597	1421.43
10	Обща сума на пасивите	4 781	2 042	2739	134.13
11	Приходи общо	1 701	292	1409	482.53
12	Приходи от продажби	1 255	-	1255	-
13	Разходи общо	1 328	215	1113	517.67

№	Коефициенти	2025 г.	2024 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.03	0.58	(0.55)	(98.83) %
2	На активите	0.02	0.04	(0.02)	(50.00) %
3	На пасивите	0.03	0.04	(0.01)	(25.00) %
4	На приходите от продажби	0.3	-	0.3	-
	Ефективност:				
5	На разходите	1.28	1.36	(0.08)	(5.88) %
6	На приходите	0.78	0.74	(0.04)	5.41%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	12.58	51.76	(39.18)	(75.70) %
8	Бърза ликвидност	12.58	51.76	(39.18)	(75.70) %
9	Незабавна ликвидност	12.58	51.76	(39.18)	(75.70) %
10	Абсолютна ликвидност	3.23	0.10	3.13	3130 %
8	Финансова автономност:				
9	Финансова автономност	2.29	0.06	2.23	3716.67%
10	Задлъжнялост	0.44	15.47	(15.03)	(97.16) %