

Информация от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ

за периода 01.10.2025. – 31.12.2025 г.

Приложение № 9 към чл. 33, ал. 1, т. 3 от НАРЕДБА № 2

за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

За емитента

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

1.2 Към края на четвърто тримесечие на 2025 г. е настъпила следната промяна в акционерите на Дружеството:

- "Грийн Пропърти Сървисиз" ООД притежава 219 850 броя акции на дружеството, представляващи 21.64% от акционерния капитал на дружеството.
- „ВЕИ Инвест Холдинг“ АД притежава 200 900 броя акции на дружеството, представляващи 19.77% от акционерния капитал на дружеството.
- „ДФ Прогрес“ притежава 127 000 броя акции на дружеството, представляващи 12.50% от акционерния капитал на дружеството.

2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист.

2.1. Към края на четвърто тримесечие на 2025 г. няма промяна в състава на управителните и на контролните органи на Дружеството.

2.2. Към края на четвърто тримесечие на 2025 г. няма промяна в начина на представляване, няма назначен или освободен прокурист.

Към 31 Декември 2025 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Евгени Йорданов Ташев – Представляващ и Член на Съвета на директорите
- Никола Стефанов Петринин – Представляващ и Член на Съвета на директорите
- Стилиана Тодорова Арабаджиева - Член на Съвета на директорите

3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

През 2025 г. са настъпили следните изменения и/или допълнения в устава на дружеството:

- „Изм. С решение на СД от 14.04.2025 г. относно промяна размера на капитала и броя акции. Капиталът на Дружеството е 10 160 000 (десет милиона сто и шестдесет хиляди) лева, разпределен на 1 016 000 (един милион и шестнадесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 10 (десет) лева всяка.“
- Към края на отчетния период на четвърто тримесечие няма възникнали други изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството.

- Няма взети решения за преобразуване на дружеството.
- Не е осъществявано преобразуване.
- Няма структурни промени в дружеството.

5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството.

- Към изминалото тримесечие, няма открито производство за ликвидация на дружеството.

5.1 Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

- Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

6. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

- 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.

- Сключеният предварителен договор от 23.04.2025 г. с „ТИЗ Инвест“АД за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС е прекратен и предоставения аванс в размер на 3 600 хил. лв. е изцяло възстановен.

- През отчетния период, „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ 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 изцяло възстановен.

- Предоставен аванс в размер на 1 768 хил. лв. за покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, със срок на изпълнение през 2026-а година.

- На 29.08.2025 г. е сключен анекс 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. В анекса е включена неустойка в размер на 40000лв. Към 31.12.2025 г. авансът е изцяло възстановен и неустойката е платена.

- На 27.10.2025 г., дружеството 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.

- 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.; паркоместо №35 с площ от 16,48 кв.м. с адрес гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, Бул. Цар Борис III, №36; пакромиясто №36 с площ от 16,48 кв.м. с адрес: гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, бул. Цар Борис III, №36;

7. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

- Не са взимани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

8. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. няма настъпила промяна в избрания одитор на дружеството.

9. Обявяване на печалбата на дружеството.

- Печалбата на дружеството е обявена във Финансовия отчет.

10. Съществени загуби и причини за тях.

- Няма възникнали съществени загуби и причини за тях. За изминалото четвърто тримесечие на 2025 г., дружеството е реализирало печалба в размер на 373 хил. лв.

11. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от собствения капитал на дружеството.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. няма обстоятелство от извънреден характер, което да е предизвикало такива щети за дружеството.

12. Публично разкриване на модифициран одиторски доклад.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. не е разкриван и публикуван модифициран одиторски доклад.

13. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. не е приемано решение за разпределяне на дивидент.

14. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.

- Към 31.12.2025 г. Дружеството има начислена лихва в размер на 14 хил. лв. по облигационния заем, който Дружеството придобива на 30.04.2024 г. Падежна дата за погасяване на лихвите е 30.04.2026 г.
- 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.
- 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.

15. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж.

- Към 31.12.2025 г. Дружеството има вземане от клиенти, съгласно издадени фактури за наем и една за продажба на имот.

16. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

- През изминалото тримесечие на 2025 г., "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не е имало ликвидни проблеми.

17. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

- 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.

18. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. не са водени преговори за придобиване на дружеството.

19. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. не са сключвани или изпълнявани съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

20. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение.

- През изминалото тримесечие на 2025 г. управителния орган не е давал становище и не е имало отправено търгово предложение.

21. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.

- През изминалото тримесечие на 2025г. няма прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които да формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.

- 22. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.**
- Няма въведени нови продукти и разработки на пазара през отчетния период.
- 23. Големи поръчки (възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години).**
- През изминалото тримесечие на 2025 г. няма големи поръчки възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години.
- 24. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.**
- Няма такива.
- 25. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството.**
- Не е настъпило такова обстоятелство.
- 26. Покупка на патент.**
- Не е настъпило такова обстоятелство.
- 27. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз).**
- Няма получаване, временно преустановяване на ползването или отнемане на разрешение за дейност (лиценз) през изминалия отчетен период.
- 28. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.**
- Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена ниска най-малко 10 на сто от нетните активи на дружеството.
- 29. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или от негово дъщерно дружество.**
- През отчетния период няма настъпило такова обстоятелство.
- 30. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.**
- Няма взето решение за разкриване на прогнозни резултати.
- 31. Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на Дружеството.**
- Не е възлагано присъждане на рейтинг на Дружеството.
- 32. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.**
- Информация относно дейността на Дружеството е представена в отчета, предоставен на разположение на инвеститорите.

.....
Евгени Йорданов Ташев
/Изпълнителен директор/