

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ**

Към

31.03.2026 г.

Представяващ:

**Евгени Ташев,
Изпълнителен директор**

Съставител:

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

**Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет
София, 27 април 2026 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен финансов отчет към 31 март 2026 г.
2. Пояснителни сведения към финансовия отчет

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 31.03.2026 година

	Приложени е	03.2026 EUR'000	03.2025 EUR'000
Продължаващи дейности			
<u>Нетни приходи от продажби</u>	1.1.1.	23	-
Приходи от продажби		23	-
<u>Други приходи</u>	1.1.2.	-	-
<u>Резултат от промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти</u>	2.1	400	-
<u>Разходи по икономически елементи</u>		(77)	(32)
Разходи за материали	1.3.1	(7)	-
Разходи за външни услуги	1.3.2	(61)	(24)
Разходи за персонал	1.3.3	(8)	(8)
Други разходи	1.3.4	(1)	-
<u>Финансови приходи и разходи</u>	1.4	(30)	43
<u>Печалба/(загуба) от оперативната дейност</u>		316	11
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци		316	11
<u>Печалба/(загуба) за периода от продължаващи дейности</u>		316	11
<u>Печалба/(загуба) за периода</u>		316	11
<u>Общо всеобхватен доход за периода</u>		316	11
<u>Изменение от превалутиране на капитал</u>		3	-
<u>Общо резултат</u>		319	11

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 27 април 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.03.2026 г.

АКТИВ	Приложение	03.2026 г. EUR'000	12.2025 г. EUR'000
Нетекучи активи			
Инвестиционни имоти	2.1	4 990	4 596
Предплатени разходи	2.5.	15	15
Общо нетекучи активи		5 005	4 611
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.2.	166	525
Платени аванси	2.3.	3 761	2 537
Парични средства	2.4.	2	1 105
Предплатени разходи	2.5.	2	2
Общо текущи активи		3 931	4 169
Общо активи		8 936	8 780
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	2.6.1.	5 192	5 195
Регистриран капитал		5 192	5 195
Резерви	2.6.2.	488	488
Премийни резерви		2	2
Резерв от емисия на акции		486	486
Финансов резултат	2.6.3.	920	601
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		601	(267)
Печалба/(загуба) за годината		319	868
Общо собствен капитал		6 600	6 284
Дългосрочни финансови задължения	2.7.	2 088	2 122
Общо нетекучи пасиви		2 088	2 122
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.8.	12	134
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.9.	4	2
Краткосрочни финансови задължения	2.10.	232	238
Общо текущи пасиви		248	374
Общо пасиви		2 336	2 496
Общо собствен капитал и пасиви		8 936	8 780

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 27 април 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД към 31.03.2026
година

	Приложени е	03.2026 EUR'000	03.2025 EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		25	-
Плащания на доставчици		(113)	(19)
Плащания свързани с възнаграждения		(5)	(7)
Платени/възстановени данъци		288	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(2)	(15)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		193	(42)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(1 818)	(11)
Получени лихви по предоставени заеми		-	10
Покупка на инвестиции		-	-
Постъпления от продажба на инвестиции		-	-
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		593	42
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(1 225)	41
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		-	-
Платени лихви		(19)	-
Получени заеми		-	-
Възстановени получени заеми		(3)	-
Други постъпления/ плащания от финансова дейност		(1)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		(23)	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		(1 055)	(1)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1 057	2
Парични средства и парични еквиваленти на 31 март	2.5.	2	1

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 27 април 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31.12.2025

	<i>Основен капитал</i>	<i>Резерв от емисии</i>	<i>Нагрупани печалби/загуби</i>	<i>Общо собствен капитал</i>
	<u>EUR'000</u>	<u>EUR'000</u>	<u>EUR'000</u>	<u>EUR'000</u>
Салдо към 31.12.2024 г.	333	2	(267)	68
Преизчислено салдо на 1.1.2025 г.	333	2	(267)	68
Промени в собствения капитал за 2025 г.	-	2	-	2
Други изменения			(2)	(2)
Увеличение на капитала	4 862	488	-	5 348
Печалба/(загуба) за годината	-		868	868
Салдо към 31.12.2025 г.	5 195	488	601	6 284
Преизчислено салдо на 1.1.2026 г.	5 195	488	601	6 284
Промени в собствения капитал за 2026 г.	(3)	-	-	(3)
Други изменения			-	-
Увеличение на капитала	-	-		-
Изменение от превалутиране	(3)			(3)
Печалба/(загуба) за годината	-	-	319	319
Салдо към 31.12.2025 г.	5 192	488	920	6 600

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 27 април 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

**САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ**

Самостоятелен финансов отчет към 31 март 2026 г. с приложенията към него от страница 8 до страница 27 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. април 2026 г.

ГОДИШЕН 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: 23.04.2026 г.

Текущ период: започва на 01.01.2026 г. и завършва на 31.03.2026 г.

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

Дата на одобрение на финансовия отчет: 27.04.2026 г.

Структура на капитала

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. Акции 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.

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 5,11 евро и емисионна стойност 5,62 евро.

В следствие на увеличението на капитала, към датата на настоящия доклад вписаният акционерен капитал на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в размер на 5 191 760 евро, разпределен в 1 016 000 броя обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност 5,11 евро и емисионна стойност 5,62 евро. В резултат на увеличението дружеството формира и резерв от емисия на акции в размер на 486 хил.евро.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 31 март 2026 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 31.03.2026г. членовете на Съвета на директорите са:

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

Към 31 март 2026 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 евро и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда евро, 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 март 2026 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 породви 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.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 март 2026 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 евро, 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 брутната 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. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството

започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

1.7. 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 2026 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.

1.8. 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 (некоригирани) 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.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. 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

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2026 г., не са настъпили съществени промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и евентуално разширяване/уточняване на определени оповестявания, без това да доведе до други промени във финансовите резултати, класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост

2.1. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти - том 11 в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 - Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - в сила от 1 януари 2026 г.,
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г.,
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г.- все още неприети от ЕС.

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

Отчетният период обхваща от 01 януари до 31 март. Текущ отчетен период - 2026 година. Предходен отчетен период - 2025 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

	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Наеми	23	-
Общо	23	-

1.1.2. Други приходи

	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Префактурирани разходи	-	-
Общо	-	-

1.2. Разходи по икономически елементи

1.2.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Ел енергия	7	-
Общо	7	-

1.2.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги, в т.ч.	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Такси КФН и БФБ	4	7
Такси ЦД	1	-
Счетоводни услуги	5	4
Правни услуги	4	-
Сделки с ФИ	-	9
Поддръжка	4	-
Наем	41	1
Застраховки	1	-
Други	1	3
Общо	61	24

1.2.3. Разходи за персонал

Разходи за персонал, в т.ч.:	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Разходи за заплати	7	7
Разходи за осигурителни вноски	1	1
Общо	8	8

1.2.4. Други разходи

Други разходи	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Други	1	-
Общо	1	-

1.3. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансови приходи и разходи, в т.ч.	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Финансови приходи, в т.ч.	-	-
<i>Приходи от лихви и неустойки</i>	-	54
Общо	-	54
Финансови разходи, в т.ч.	-	-
<i>Разходи за лихви</i>	(29)	(11)
<i>Други финансови разходи</i>	(1)	-
Общо	(30)	(11)
Общо компенсирано	30	43

1.4. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	
Балансова печалба / загуба	318 788,52
Нетна печалба/загуба	318 788,52

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:

	31.03.2026 г. EUR'000	31.12.2025 г. EUR'000
Средно претеглен брой акции	721 581	721 581
Нетна печалба /загуба/ за годината	319	868
Основен доход на акция (EUR)	0.44	1.20

2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние

Нетекущи активи

2.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
Салдо към 31.12.2024	-		-
Салдо към 31.12.2025	236	4 360	4 596
Придобити активи			
Продадени	-		
Промяна в справедливите стойности		394	394
Салдо към 31.12.2026	236	4 754	4 990
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2025	236	4 360	4 596
Балансова стойност към 31.03.2026	236	4 754	4 990

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.

От опериране на инвестиционните имоти са реализирани следните нетни приходи:

Вид текущи вземания	31.03.2026 г.	31.03.2025 г.
Приходи от наеми	23	-
Комунални услуги	(7)	-
Общо	16	-

Текущи активи

2.2. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.12.2025 г.	31.12.2025 г.
Вземания от продажби, в т.ч.: /нето/	116	107
Вземания от продажби по договори с клиенти	114	105
Вземания по продажба на финансови инструменти	2	2
Вземания по лихви	6	6
Данъци за възстановяване	13	409
Вземания от свързани лица	4	3
Други вземания	27	-
Общо	166	525

2.3. Предоставени аванси

Вид текущи вземания	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Предоставени аванси	3 761	2 537
Общо	3 761	2 537

Към 31.03.2026 г. Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ има активни следните предварителни договори за покупка на дружествени дялове:

- Предварителен договор от 18.08.2025 г. с „ТИЗ Инвест“ АД за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 632,98 хил. евро. При сключено споразумение от месец ноември 2025 г., договърът е прекратен. Срокът за възстановяване на предоставения аванс е 31.03.2026 г. Към края на първото тримесечие са възстановени 593,50 евро. С Анекс от 31.03.2026 г. срокът за възстановяване на остатъка от аванса в размер на 39,48 хил. евро ведно с начислената неустойка в размер на 12,38 хил. евро е удължен до 30.06.2026 г.
- Предварителен договор от 04.12.2025 г. с „ТИЗ Инвест“ АД за покупка за покупко-продажба на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 270,98 хил. евро. Крайният срок за придобиване на специализираното дружество и изплащането на цената в пълен размер е 6 месеца от датата на сключване на предварителния договор.

Към 31.03.2026 г. Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ има активни следните предварителни договори за покупка на имоти.

- Предварителен договор от 23.12.2025 г. с „Ес Ен Пропърти“ ЕООД за покупка на инвестиционни имоти, находящи се в бизнес сграда в гр. София, ул. Света София. За инвестицията дружеството е заплатило аванс в размер на 1 625 хил. евро.

2.4. Парични средства

Вид	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в евро	-	-
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	2	1 105
В евро	2	1 105
Общо	2	1 105
Балансова стойност на паричните средства	2	1 105

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

2.5. Предплатени разходи

Вид	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Дългосрочна част, в т.ч.	15	-
Такса банков кредит	15	-
Краткосрочна част, в т.ч.	2	-
Застраховка	1	-
Такса банков кредит	1	-
Общо	17	-

Собствен капитал

2.6. Собствен капитал

2.6.1. Основен капитал

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
Самостоятелен финансов отчет към 31 март 2026

вид акции	31 март 2026			31 декември 2025		
	брой акции	НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ EUR		брой акции	НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ EUR	
		за една акция	общо		за една акция	общо
Обикновени/ Поименни акции	1 016 000	5.11	5 191 760	1 016 000	5.112919	5 194 725.51
Общо	1 016 000	5.11	5 191 760	1 016 000	5.112919	5 194 725.51

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 март 2026		31 декември 2025	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	220 150	21.67%	219 850	21,64%
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 900	19,77%	200 900	19,77%
ДФ Прогрес	127 000	12,50%	127 000	12,50%
Пълдин Холдинг АД	100 500	09.89%	-	-
Други ЮЛ	352 800	34,72%	403 600	39,73%
Други ФЛ	14 650	1,45%	64 650	6,36%
Общ брой акции	1 016 000	100%	1 016 000	100%

Резерви

Премийни резерви	31.12.2025 г.	31.12.2025 г.
Емисия варианти	2	2
Емисия акции	486	486

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 0.0005 евро, 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 5.62 евро за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция: 1/1, които Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ издаде при увеличение на капитала си. Премийния резерв от 2 хил. евро 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 5.62 евро за брой и номинална стойност 5.11 евро за брой. В резултат на увеличението дружеството формира резерв от емисия на акции в размер на 486 хил.евро.

2.6.2. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2024 г.	432
Увеличения от:	
Печалба за годината – 2025 г.	868
Намаления от:	-
Печалба към 31.12.2025 г.	1 300
Увеличения от:	319
Печалба за годината – 2026 г.	319
Намаления от:	-
Други изменения	-
Печалба към 31.03.2026 г.	1 619
Загуба към 31.12.2024 г.	(699)
Загуба към 31.12.2025 г.	(699)

Загуба към 31.03.2026 г.	(699)
Финансов резултат към 31.12.2023 г.	(267)
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	601
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	920

Нетекущи пасиви

2.7. Дългосрочни финансови задължения

На 30.04.2024 г. Дружеството емитира облигации в размер на 1 022 583.76 (един милион двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и три евро и 76 евро цента), разпределени в 2 000 броя безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 511.29 евро 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 153 хил. евро и две по 205 хил.евро. 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 184 065.08 (сто осемдесет и четири хиляди шестдесет и пет евро и 8 евро цента). 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 1 600 000 (един милион и шестстотин хиляди) евро. 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	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения по облигационен заем	869	869
Задължения по банков заем	1 219	1 253
Общо	2 088	2 122

Текущи пасиви

2.8. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения по доставки	9	10
Данъчни задължения	-	121
Други	3	3
Общо	12	134

2.9. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения към персонала	4	2
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Общо	4	2

2.10. Краткосрочни финансови задължения

Вид	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Текуща част от облигационен заем	153	153
Лихви по облигационен заем	18	37
Текуща част на задължения по банкови заеми	61	48
Други заеми	-	-
Общо	232	238

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/представяващ
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/представяващ
Никола Стефанов Петринин	член на съвет на директорите/представяващ

Вземания от свързани лица

Възнаграждения за управление	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Предоставени аванси	4	3
Общо задължения	4	3

Задължения към свързани лица

Възнаграждения за управление	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Начислени възнаграждения	6	20
Изплатени възнаграждения	(4)	(19)
Общо задължения	4	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. Същност 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

	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Търговски и други вземания	166	525
Парични средства	2	1 105
	168	1 630

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 март 2026 г.	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Облигационен заем	18	153	869	-
Банкови заеми	30	31	1 219	-
Други заеми	-	-	-	-
Търговски и други задължения	-	12	-	-
Задължения към персонала	4	-	-	-
Общо	52	196	2 088	-

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 март 2026 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 март 2026 г.

	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличени е на лихвения процент с 1%	намалени е на лихвения процент с 1%
Заем (6 месечен EURIBOR 4,096 %)	(30)	30	(30)	30
Заем (БЛП + 1,46; не по – малко от 4,95%)	(22)	22	(22)	22
Заем(БЛПевро + 2,46; не по – малко от 5,95%)	(31)	31	(31)	31

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 март 2026 г. и 2025г., 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 март 2026 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	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Дългов капитал	2 336	2 496
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(2)	(1 106)
Нетен дългов капитал	2 334	1 390
Общо собствен капитал	6 600	6 284
Общо капитал	8 934	7 674
Коефициент нетен дълг към общо капитал	0.261	0.181

Вид	31.03.2026 г.	31.12.2025 г.
Общо привлечен капитал (пасиви), т.ч.:	2 336	2 496
<i>Всички останали пасиви</i>	2 336	2 496
Общо собствен капитал	6 600	6 284
Коефициент на задлъжнялост	0.354	0.397

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 въвличането 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 периода, завършващ на 31 март 2026 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на

отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограниченията 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 периода, завършващ на 31 март 2026 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

Няма други значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.03.2026 г.

6. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.04.2026 г.

IV. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

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

Показателители					
№	Показатели	03.2026 г.	12.2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекущи активи	5 005	4 611	394	8.54
2	Текущи активи, в т.ч.:	3 931	4 169	-238	-5.71
3	Текущи вземания	3 929	3 064	865	28.23
4	Парични средства	2	1105	-1103	-99.82
5	Обща сума на активите	8 936	8 780	156	1.78
6	Собствен капитал	6 600	6 284	316	5.03
7	Финансов резултат	319	868	-549	-63.25
8	Нетекущи пасиви	2 088	2 122	-34	-1.60
9	Текущи пасиви	248	374	-126	-33.69
10	Обща сума на пасивите	2 336	2 496	-160	-6.41
11	Приходи общо	426	54	372	688.89
12	Приходи от продажби	23	0	23	-
13	Разходи общо	107	43	64	148.84
№	Коефициенти	03.2026 г.	12.2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
Самостоятелен финансов отчет към 31 март 2026

	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.05	0	0.05	-
2	На активите	0.04	0	0.04	-
3	На пасивите	0.14	0	0.14	-
4	На приходите от продажби	13.87	0	13.87	-
	Ефективност:				
5	На разходите	3.98	1.26	2.72	215.87
6	На приходите	0.25	0.8	-0.55	-68.75
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	15.85	11.15	4.7	42.15
8	Бърза ликвидност	15.84	11.14	4.7	42.19
9	Незабавна ликвидност	15.84	11.14	4.7	42.19
10	Абсолютна ликвидност	0.01	2.95	-2.94	-99.66
	Финансова автономност:				
9	Финансова автономност	2.83	2.29	0.54	23.58
10	Задлъжнялост	0.35	0.4	-0.05	-12.50