

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ**

Към

30.06.2026 г.

Представляващ:

**Евгени Ташев,
Изпълнителен директор**

Съставител:

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

**Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет
София, 30 юли 2026 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен финансов отчет към 30 юни 2026 г.
2. Пояснителни сведения към финансовия отчет

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 30.06.2026 година

	Приложени е	06.2026 EUR'000	06.2025 EUR'000
Продължаващи дейности			
<u>Нетни приходи от продажби</u>	1.1.1.	41	-
Приходи от продажби		41	-
<u>Други приходи</u>	1.1.2.	-	5
<u>Резултат от промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти</u>	2.1	401	-
<u>Разходи по икономически елементи</u>		(147)	(63)
Разходи за материали	1.3.1	(10)	-
Разходи за външни услуги	1.3.2	(119)	(44)
Разходи за персонал	1.3.3	(17)	(16)
Други разходи	1.3.4	(1)	(3)
<u>Финансови приходи и разходи</u>	1.4	(62)	122
<u>Печалба/(загуба) от оперативната дейност</u>		233	64
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци		233	64
<u>Печалба/(загуба) за периода от продължаващи дейности</u>		233	64
<u>Печалба/(загуба) за периода</u>		233	64
<u>Общо всеобхватен доход за периода</u>		233	64
<u>Изменение от превалутиране на капитал</u>		3	-
<u>Общо резултат</u>		236	64

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 30 юли 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 30.06.2026 г.

АКТИВ	Прило жение	06.2026 г. EUR'000	12.2025 г. EUR'000
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2.1	4 990	4 596
Предплатени разходи	2.5.	14	15
Общо нетекущи активи		5 004	4 611
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.2.	64	525
Платени аванси	2.3.	3 755	2 537
Парични средства	2.4.	8	1 105
Предплатени разходи	2.5.	1	2
Общо текущи активи		3 828	4 169
Общо активи		8 832	8 780
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.6.		
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.	837	601
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		601	(267)
Печалба/(загуба) за годината		236	868
Общо собствен капитал		6 517	6 284
Дългосрочни финансови задължения	2.7.	2 236	2 122
Общо нетекущи пасиви		2 236	2 122
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.8.	7	134
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.9.	2	2
Краткосрочни финансови задължения	2.10.	70	238
Общо текущи пасиви		79	374
Общо пасиви		2 315	2 496
Общо собствен капитал и пасиви		8 832	8 780

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 30 юли 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 30.06.2026
 година

	Приложени е	06.2026 EUR'000	06.2025 EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		146	4
Плащания на доставчици		(199)	(23)
Плащания свързани с възнаграждения		(15)	(14)
Платени/възстановени данъци		300	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(3)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност		229	(34)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(1 883)	(869)
Получени лихви по предоставени заеми		-	19
Покупка на инвестиции		-	-
Постъпления от продажба на инвестиции		-	1 023
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		673	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(1 210)	173
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		-	-
Платени лихви		(59)	-
Получени заеми		-	3
Възстановени получени заеми		(7)	-
Други постъпления/ плащания от финансова дейност		(2)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(68)	2
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		(1049)	141
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1 057	7
Парични средства и парични еквиваленти на 31 март	2.5.	8	148

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 30 юли 2026 г.

Съставил:

Представяващ:

Прайм Бизнес Консултинг АД,
чрез Силвия Йорданова

Евгени Ташев,
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 30.06.2026

	<i>Основен капитал</i>	<i>Резерв от емисии</i>	<i>Нагрупани печалби/загуби</i>	<i>Общо собствен капитал</i>
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
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	-	-	236	236
Салдо към 30.06.2026 г.	5 192	488	837	6 517

Дата на одобрение на финансов отчет

София, 30 юли 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 30 юни 2026 г. с приложенията към него от страница 8 до страница 46 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. юли 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: 28.07.2026 г.

Текущ период: започва на 01.01.2026 г. и завършва на 30.06.2026 г.

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

Дата на одобрение на финансовия отчет: 30.07.2026 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. 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.

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 30 юни 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 30.06.2026г. 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 30 юни 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 30 юни 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 30 юни 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 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. 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 30 юни. 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

	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Наеми	41	-
Общо	41	-

1.1.2. Други приходи

	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Други приходи	-	5
Общо	-	5

1.2. Разходи по икономически елементи

1.2.1. Разходи за материали

Разходи за материали	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Ел енергия	10	-
Общо	10	-

1.2.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги, в т.ч.	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Такси КФН и БФБ	5	10
Такси ЦД	1	4
Счетоводни услуги	9	6
Правни услуги	8	1
Сделки с ФИ	-	11
Поддръжка	7	-
Наем	82	2
Застраховки	2	-
Други	5	10
Общо	119	44

1.2.3. Разходи за персонал

Разходи за персонал, в т.ч.:	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Разходи за заплати	15	13
Разходи за осигурителни вноски	2	3
Общо	17	16

1.2.4. Други разходи

Други разходи	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Други	1	3
Общо	1	3

1.3. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансови приходи и разходи, в т.ч.	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
-------------------------------------	---------------	---------------

Финансови приходи, в т.ч.	-	-
Приходи от лихви и неустойки	-	162
Общо	-	162
Финансови разходи, в т.ч.	-	-
Разходи за лихви	(59)	(28)
Други финансови разходи	(3)	(12)
Общо	(62)	(40)
Общо компенсирано	(62)	122

1.4. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	
Балансова печалба / загуба	236 460,00
Нетна печалба/загуба	236 460,00

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:

	30.06.2026 г. EUR'000	31.12.2025 г. EUR'000
Средно претеглен брой акции	721 581	721 581
Нетна печалба /загуба/ за годината	236	868
Основен доход на акция (EUR)	0.33	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 30.06.2026	236	4 754	4 990
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2025	236	4 360	4 596
Балансова стойност към 30.06.2026	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	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Приходи от наеми	41	-
Комунални услуги	(10)	-
Общо	31	-

Текущи активи

2.2. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Вземания от продажби, в т.ч.: /нето/	19	107
Вземания от продажби по договори с клиенти	17	105
Вземания по продажба на финансови инструменти	2	2
Вземания по лихви	6	6
Данъци за възстановяване	8	409
Вземания от свързани лица	4	3
Други вземания	27	-
Общо	64	525

2.3. Предоставени аванси

Вид текущи вземания	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Предоставени аванси	3 755	2 537
Общо	3 755	2 537

Към 30.06.2026 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., договорът е прекратен. Срокът за възстановяване на предоставения аванс е 31.03.2026 г. През второ тримесечие, срокът за възстановяване на остатъка, произтичащ от начислена неустойка в размер на 6 хил. евро е удължен до 30.09.2026 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. Договорът е прекратен и дължимата сума по предоставените аванси, с остатък към 30.06 в размер на 231,36 хил. евро съгласно споразумение, следва да бъде възстановена до 31.12.2026 г.

Към 30.06.2026 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 3 508 хил. евро.

2.4. Парични средства

Вид	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в евро	-	-
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	8	1 105
В евро	8	1 105
Общо	8	1 105
Балансова стойност на паричните средства	8	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	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Дългосрочна част, в т.ч.	14	-
Такса банков кредит	14	-
Краткосрочна част, в т.ч.	1	-
Застраховка	-	-
Такса банков кредит	1	-
Общо	15	-

Собствен капитал

2.6. Собствен капитал

2.6.1. Основен капитал

	30 юни 2026			31 декември 2025		
		<u>номинална стойност</u>			<u>номинална стойност</u>	
		<u>EUR</u>			<u>EUR</u>	
вид акции	брой акции	за една акция	общо	брой акции	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.:

	30 юни 2026		31 декември 2025	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	220 150	21.67%	219 850	21,64%
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 440	19,73%	200 900	19,77%
ДФ Прогрес	127 000	12,50%	127 000	12,50%
Пълдин Холдинг АД	100 500	09.89%	-	-
Други ЮЛ	353 260	34,76%	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	30.06.2026 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:	236
Печалба за годината – 2026 г.	236
Намаления от:	-
Други изменения	-
Печалба към 30.06.2026 г.	1 536
Загуба към 31.12.2024 г.	(699)
Загуба към 31.12.2025 г.	(699)
Загуба към 30.06.2026 г.	(699)
Финансов резултат към 31.12.2023 г.	(267)
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	601
Финансов резултат към 30.06.2026 г.	837

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 приеят годината за 360 дни. Лихвата е дължима ежесечно 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	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения по облигационен заем	1 030	869
Задължения по банков заем	1 276	1 253
Общо	2 306	2 122

Текущи пасиви

2.8. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения по доставки	3	10
Данъчни задължения	1	121
Други	3	3
Общо	7	134

2.9. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения към персонала	2	2
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Общо	2	2

2.10. Краткосрочни финансови задължения

Вид	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Текуща част от облигационен заем	-	153
Лихви по облигационен заем	7	37
Текуща част на задължения по банков заеми	63	48
Други заеми	-	-
Общо	70	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/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

Вземания от свързани лица

Възнаграждения за управление	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Предоставени аванси	4	3
Общо задължения	4	3

Задължения към свързани лица

Възнаграждения за управление	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Начислени възнаграждения	15	20
Изплатени възнаграждения	(17)	(19)
Общо задължения	2	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

	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Търговски и други вземания	64	525
Парични средства	8	1 105
	56	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):

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи			
	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	7	-	1 023	-		
Банкови заеми	31	32	1 213			
Други заеми	-	-	-	-		
Търговски и други задължения	-	7	-	-		
Задължения към персонала	2	-	-	-		
Общо	40	39	2 236	-		

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 30 юни 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.

30 юни 2026 г.

Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
увеличение	намаление	увеличени	намалени
на	на	е на	е на
лихвения	лихвения	лихвения	лихвения

	процент с 1%	процент с 1%	процент с 1%	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 30 юни 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 30 юни 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	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Дългов капитал	2 315	2 496
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(8)	(1 106)
Нетен дългов капитал	2 307	1 390
Общо собствен капитал	6 517	6 284
Общо капитал	8 824	7 674
Коефициент нетен дълг към общо капитал	0.261	0.181

Вид	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Общо привлечен капитал (пасиви), т.ч.:	2 315	2 496
<i>Всички останали пасиви</i>	<i>2 315</i>	<i>2 496</i>
Общо собствен капитал	6 517	6 284

Коефициент на задлъжнялост	0.539	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 30 юни 2026 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 периода, завършващ на 30 юни 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 30.06.2026 г.

6. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.07.2026 г.

IV. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

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

Показатели					
№	Показатели	06.2026 г.	12.2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекущи активи	5 004	4 611	393	8.52
2	Текущи активи, в т.ч.:	3 828	4 169	-341	-8.18
3	Текущи вземания	3 820	3 064	756	24.67

4	Парични средства	8	1105	-1 097	-99.28
5	Обща сума на активите	8 832	8 780	52	0.59
6	Собствен капитал	6 517	6 284	233	3.71
7	Финансов резултат	236	868	-632	-72.81
8	Нетекущи пасиви	2 236	2 122	114	5.37
9	Текущи пасиви	79	374	-295	-78.88
10	Обща сума на пасивите	2 315	2 496	-181	-7.25
11	Приходи общо	445	54	391	724.07
12	Приходи от продажби	41	0	41	-
13	Разходи общо	209	43	166	386.05

--	--	--	--	--	--

№	Коефициенти	06.2026 г.	12.2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.04	0.01	0.03	300
2	На активите	0.03	0.01	0.02	200
3	На пасивите	0.36	0.24	0.12	50
4	На приходите от продажби	5.76	0	5.76	-
	Ефективност:				
5	На разходите	2.13	1.62	0.51	31.48
6	На приходите	0.47	0.62	-0.15	-24.19
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	48.46	11.15	37.31	334.62
8	Бърза ликвидност	48.44	11.14	37.30	334.83
9	Незабавна ликвидност	48.44	11.14	37.30	334.83
10	Абсолютна ликвидност	0.10	2.95	-2.85	-96.61
8	Финансова автономност:				
9	Финансова автономност	2.82	2.52	0.30	11.90
10	Задлъжнялост	0.36	0.40	-0.04	10

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА "БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ
За второ тримесечие на 2026г.**

Доклада за дейността към 30.06.2026 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на Комисията за финансов надзор.

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК: 175323352.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция – гр. София, район Лозенец, ул. Якубица №21, ет.5, офис 501.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. Извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

1.АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството - в хиляди евро

	2026 г.	2025 г.
ОБЩО АКТИВИ	8832	8780
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6517	6284
ОБЩО ПАСИВИ	2315	2496
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	8832	8780

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 30.06.2026г.- в хиляди евро

	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Приходи от продажба:	41	-
Други приходи	-	5
Разходи за външни услуги	(119)	(44)
Разходи за амортизации	-	-
Разходи за персонала	(17)	(16)
Други разходи	(1)	(3)
Суми с корективен характер	-	-

Печалба/(загуба) от оперативната дейност	233	64
Финансови приходи/(разходи), нетно	(62)	122
Печалба/(загуба) за периода	233	64
Общо всеобхватен доход за периода	233	64

Финансови показатели

	30.06.2026	30.06.2025
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	0.25	0.23
Общ дълг/Активи	0.26	0.28
Общ дълг/Собствен капитал		
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.36	1.40
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	48.46	11.15
Коефициент на незабавна ликвидност	48.44	11.14

Инвестиционни проекти

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отдаването под наем на сгради, както следва:

- 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 на ул. Козлодуй и е закупен с инвестиционна цел. На 02.02.2026 г. при взаимно съгласие е сключено 3-месечно предизвестие за прекратяване на договора за наем, считано от 02.05.2026 г. Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Към 30.06.2026 г. няма промяна, изразена в продажба или отдаване под аренда в придобитите от 30.06.2025 г. инвестиционни поземлени имоти с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66 и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86, находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив.

- Придобит недвижим имот на 06.10.2025 г. 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. Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ все още е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Придобити на 27.10.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба, самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр.Пловдив, район Северен, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, 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. заедно с 20.91% идеални части от правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 56784.506.1324; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.29, с предназначение „Гараж“ с площ от 1587,10 кв.м.; паркомясто №35 с площ от 16,48 кв.м.; пакромясто №36 с площ от 16,48 кв.м.

За отчетния период към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не е сключвало договори и сделки за покупка на дружествени дялове.

На 23.12.2025 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – самостоятелни обекти в административна делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Света София. Целта на сделката е инвестиционна.

През отчетния период дружеството не е сключвало други договори или сделки за покупка на имоти.

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

- На 19.08.2025 г. е сключен предварителен договор с „ТИЗ Инвест“АД за покупко-продажба на недвижим имот. За инвестицията „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е предоставило аванс в размер на 800 хил.евро. За същата инвестиция, на 27.10.2025 г., съгласно НА за покупко-продажба Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ придобива самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36 като остатъкът от покупната цена е осигурен чрез банков кредит.

- „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е инвестирало в покупка на едноетажна масивна сграда в район Младост, кв. Полигона. Имотът е придобит на 06.10.2025 г. Към 30.06.2026 г., дружеството има инвестиционния интерес за реконструкция, разширяване и функционално развитие на притежавания имот. След изготвяне и евентуално осъществяване на проект, дружеството ще бъде в готовност за преговори с потенциални наематели.

- Към 30.06.2026 г., дружеството е инвестирало в „подценен“ имот с голям потенциал за растеж чрез предоставен аванс в размер на 3 508 хил. евро за покупка на самостоятелни обекти. Инвестицията е извършена, съгласно сключения предварителен договор от 23.12.2025 г. за покупко-продажба на недвижими имоти – самостоятелни обекти в административна делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Света София.

3.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

- През второ тримесечие на 2026 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива сделки, които да са извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

4.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

- През второ тримесечие на 2026 г. няма събития и показатели с необичаен за дружеството характер.

5.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

- Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

6.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА(В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

През текущия отчетен период към второ тримесечие на 2026 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е

инвестирали:

- в покупка на недвижими имоти – самостоятелни обекти в административна делова сграда, находяща се в гр. София.
- Към 30.06.2026 г., дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.

7.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

- На 30.04.2024 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен облигационен заем, при следните условия:

ISIN код на емисията: BG2100020242

Размер на облигационната емисия: на 1 022 583.76 (един милион двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и три евро и 76 евро цента)

Брой на облигациите: 2 000 (две хиляди) броя;

Номинална стойност на една облигация: 511.29 (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет цента);

Емисионна стойност на една облигация: 511.29 (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет цента);

Срок (матуритет) на облигационния заем: 5 (пет) години / 60 месеца, считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с две готини гратисен период.

Дата, от която тече срока на падежа: 30.04.2024 г.

Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2 % (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.50 % и не повече от 6.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 30.10.2024 г., 30.04.2025 г., 30.10.2025 г., 30.04.2026 г., 30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г., 30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 г.;

Дати на падежите на главнични плащания: 30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г., 30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 г.

Дружеството е разходило набраните средства от облигационната емисия чрез инвестиране в следните направления:

- придобиване на недвижими имоти съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС;
- придобиване на дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- покриване на разходи свързани с реализиране на облигационната емисия.

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

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 184 065 (сто осемдесет и четири хиляди шестдесет и пет) евро, за придобиване на самостоятелен обект (магазин) в сграда, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67 с площ 162,43 кв.м.

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

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

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

Краен срокът за погасяване на кредита – 15.10.2040 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителния план. На 10.12.2025 г. дружеството е извършило частично предсрочно погасяване в размер на 495 хил. евро, с което намаля от главницата по съответното задължение.

8.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛ И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

- През отчетния период на 2026 г., Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.

9.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

С вписване в Търговския регистър под номер 20250423100651 е увеличен капитала на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ от 332 339 евро на 5 191 760 евро, чрез издаване на 951 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 5.11 евро всяка.

Средствата от увеличението на капитала са разходвани с инвестиционна цел за следното:

- За покупка на дружествени дялове от специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.
 - За покупка на промишлени сгради и терен, находящи се в гр. Долна Оряховица.
 - За покупка на недвижим имот - самостоятелен обект в гр. София, ул. Козлодуй № 67 с предназначение за търговска дейност.
 - За покупка на поземлени имоти с обща площ 10 756 кв.м. в близост до с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив.
- През текущия отчетен период на 2026 г., Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ не е издавало нова емисия и не е емитирало с ценни книжа.

10. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

- Ръководството на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати през 2026 г.

11. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

- Политиката на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е насочена основно към ефективно управление на финансовите ресурси, така че да бъде обезпечена инвестиционната програма на дружеството и да се поддържа оптимален обем на оборотни средства. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ обслужва всичките си задължения съгласно договореностите, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

12. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

- Инвестиционните дейности на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са насочени към инвестиране на парични средства, чрез секюритизация на недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Възможностите за реализация са в пряка връзка с осигуряване на необходимото финансиране.

13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

- През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.
- „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Елементи на финансовото управление и контрол във „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, са:

- Контролна среда
- Управление на риска
- Контролни дейности
- Информация и комуникация
- Мониторинг

Контролните дейности са правилата, процедурите и действията насочени към минимизиране на риска и увеличаване на вероятността за постигане на целите и задачите на организацията. Те зависят от извършената оценка на риска. Допустимо е един риск да бъде ограничаван от няколко дейности и обратното – една контролна дейност да влияе върху няколко рискови области. Контролните дейности са подходящи,

да функционират в съответствие с планираното през съответния период, са изчерпателни, разумни и свързани с общите цели на организацията.

Контролните дейности са планирани, организирани и направлявани от ръководството, в лицето на управителя и определените за целта служители на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ.

15.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД.

- Към 30.06.2026 г., Съветът на директорите продължава да се състои от следните членове: Евгени Йорданов Ташев и Никола Стефанов Петринин – Представляващи заедно и поотделно;
и Стилиана Тодорова Арабаджиева – Член на Съвета на директорите.

16.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.06.2026 г., ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА – ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Към края на второ тримесечие на 2026 г., Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството нито опции върху негови ценни книжа.

17.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, (ВКЛЮЧИТЕЛНО СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА) В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

На дружеството не са известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите на настоящите акционери.

18. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЯКОТО И НЕПРЯКОТО ПРИТЕЖАВАНЕ НА 5 НА СТО ИЛИ ПОВЕЧЕ ОТ ПРАВАТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, РАЗМЕРА НА ДЯЛОВОТО ИМ УЧАСТИЕ И НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ ПРИТЕЖАВАТ АКЦИИТЕ.

Списък на акционерите, притежаващи пряко или непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 31-ви Март 2026 г.:

	30 юни 2026	30 юни 2026
	Брой акции	%
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	220 150	21.67%
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 440	19.73%
ДФ Прогрес	127 000	12.50%
Пълдин Холдинг АД	100 500	09.89%
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	367 910	36.21%
Общ брой акции	1 016 000	100.00%

19.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

“Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

20.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Евелина Костова Николова – р-н Лозенец, ул. Якубица 21;
моб.тел. 0896 113 006,
e-mail: bolkan.property.instruments.reit@gmail.com

21.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ се променя спрямо настроенията и състоянието

на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

22.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ФАКТОРИТЕ ЗА УСТОЙЧИВОСТ.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на дружеството върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществени преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет през призмата на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

23.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

След края на отчетния период, не са възникнали важни събития в дружеството, които да изискват допълнително оповестяване.

Няма значими събития, които да изискват корекции във финансовия отчет на дружеството към 30.06.2026г.

В изпълнение на изискването на чл. 10, т.4 от Наредба 2 на КФН, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация www.infostock.bg , както и на сайта на Дружеството www.bpireit.com.

24.ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

Въпреки че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер инвестиции, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на Дружество със специална инвестиционна цел, каквото е “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ.

Рискове при инвестирането в недвижими имоти

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Увеличаване на цените на строителството;
- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Общи рискове.

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние.

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

25. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

26. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Към 30.06.2026 г. Дружеството няма клонове.

27. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;
- основанийто за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране;
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не притежава собствени акции към края на второ тримесечие на 2026 г.

28. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- **Начислени общо възнаграждения, към второ тримесечие на членовете на съвета на директорите: 11163,60 евро., от които:**
 - На Евгени Йорданов Ташев – 3721,20 евро.
 - На Никола Стефанов Петринин – 3721,20 евро.
 - На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 3721,20 евро.
- **Изплатени възнаграждения общо към второ тримесечие на членовете на съвета на директорите: 8887,02 евро., от които:**
 - На Евгени Йорданов Ташев – 2714,41 евро.
 - На Никола Стефанов Петринин – 3286,50 евро.
 - На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 2886,11 евро.
- **Дължими възнаграждения общо на членовете на съвета на директорите към края на отчетния период: 2081,96 евро., от които:**
 - На Евгени Йорданов Ташев – 457,42 евро.
 - На Никола Стефанов Петринин – 558,18 евро.
 - На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 508,18 евро.
- **придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството** - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през второ тримесечие на 2026 г.
- **правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството** - информацията по тази точка е налична в Декларацията за корпоративно управление на Дружеството.
- **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество,**

както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

- 1. Евгени Йорданов Ташев, с ЕГН 8212245383**
 - Не притежава участие в капитала на дружества;
 - Не участва в управлението на други дружества като прокурист, управител или член на съвет
- 2. Никола Стефанов Петринин, с ЕГН 7604053322**
 - Не притежава участие в капитала на дружества;
 - Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
 - „Индустириална зона Черно море“ ЕООД, ЕИК: 202460565 – Управител
 - „Делмари“ ООД ЕИК: 201778369 – Управител
 - „Парк Уей Пловдив ЕООД, ЕИК 175163628 – Управител
 - „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД, ЕИК 114075672 – Представител и член на Съвета на директорите.
 - „Софи'с Трейд“ ЕООД, ЕИК 130210482 – Управител.
 - Интерпорто България ЕООД, ЕИК 115847970 - Управител
- 3. Стилиана Тодорова Арабаджиева, с ЕГН 9308300995**
 - Не притежава участие в капитала на дружества;
 - Не участва в управлението на други дружества като прокурист, управител или член на съвет

• **договори по чл. 240б** – през второ тримесечие на 2026 г. няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

• **планираната стопанска политика през текущата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** -

През второ тримесечие на 2026 година Дружеството продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Основна задача на корпоративното ръководство на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е да продължи успешния мениджмънт на Дружеството. Усилията на Ръководството продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

• **Реализирането** на инвестиционните намерения през 2026 г. е основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

29.ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО:

- а) получени суми и непарични възнаграждания – няма получени непарични възнаграждания
- б) условни или разсрочени възнаграждания, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма такива.
- в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – към края на отчетния период няма възникнали такива.

30.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 от ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

• **Дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.**

През разглеждания период „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ все още отдава под наем следните имоти: самостоятелни обекти в бизнес сграда, намираща се на адрес гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, ет.3, офиси 9, 10 и 11.

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

- Към 30.06.2026 г. активите на дружеството са от:

- Придобит самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин) с площ от 162 кв.м, съгласно НА за покупко-продажба от 15.05.2025 г. Обектът е закупен с инвестиционна цел. На 02.02.2026 г. при взаимно съгласие е сключено 3-месечно предизвестие за прекратяване на договора за наем считано от 02.05.2026 г. Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс е в процес на преговори с потенциални наематели.
- Придобити на 30.06.2025 г. два имота с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66, с площ от 5 888 кв.м. и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86, находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, с площ от 4 868 кв. м., местоположение на поземлените имоти спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км. Имотите са класифицирани като инвестиционни.
- Придобит инвестиционен имот от 06.10.2025 г. в гр. София, район Младост, кв. Полигона. Средносрочната стратегия на локацията е реновиране на недвижимия имот и отдаването му под наем. Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в процес на преговори с потенциални наематели.
- Съгласно НА за покупко-продажба от 27.10.2025 г., придобити самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр.Пловдив, район Северен, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, с издадено разрешение за ползване № СТ-05-6 от 06.01.2022г. от ДНСК, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, построена в ПИ с идентификатор № 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, с предназначение -Обществена сграда, с обща площ от 2 005 кв.м. За инвестицията, дружеството е заплатило обща стойност в размер на 2 400 хил.евро, от които 1 600 хил. евро. са осигурени чрез банков кредит.
- Към 30.06.2026 г. Дружеството е предоставило аванс в общ размер на 3 508 хил. евро за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда, находяща се в гр. София, ул. Света София, съгласно сключен предварителен договор от 23.12.2025 г.

31. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА ПО ЧЛ. 5, АЛ. 7 И 9, ЧЛ. 25, АЛ. 1-5 И ЧЛ. 26, АЛ. 1 И 2 ОТ ЗДСИЦДС.

Декларираме, че:

Най-малко 70 на сто от активите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответния финансов период на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

В дейността си „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, спазва всички предвидени изисквания и ограничения на чл. 25, ал. 1-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

- На 30.04.2024 г., Дружеството има сключен облигационен заем в размер на 1 023 хил. евро

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

Размер и предназначение на отпуснатия кредит – 184 065 (сто осемдесет и четири хиляди и шестдесет) евро, за придобиване на самостоятелен обект (магазин) в сграда, находящ се в гр. София, ул. Козлодуй №67 с площ 162,43 кв.м.

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

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

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

Краен срокът за погасяване на кредита – 15.10.2040 г. Погасяване на задължението се осъществява съгласно уговореното в Договора и погасителния план. На 10.12.2025 г. дружеството е извършило частично предсрочно погасяване в размер на 495 хил. евро, с което намаля от главницата по съответното задължение.

Към края на второ тримесечие на 2026 г. няма други и нововъзникнали обстоятелства за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

- **Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави**
Няма обстоятелства за деклариране

- **Информация за притежавани акции или дялове в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС**
Дружеството не притежава акции или дялове в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

• **Информация за притежавани акции или дялове в специализирани дружества по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС**

- На 18.08.2025 г. е сключен предварителен договор 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., договорът е прекратен. Срокът за възстановяване на предоставения аванс е 31.03.2026 г. През второ тримесечие, срокът за възстановяване на остатъка, произтичащ от начислена неустойка в размер на 6 хил. евро е удължен до 30.09.2026 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. Договорът е прекратен и дължимата сума по предоставените аванси, с остатък към 30.06 в размер на 231,36 хил. евро съгласно споразумение, следва да бъде възстановена до 31.12.2026 г.

Към 30.06.2026г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не притежава акции или дялове в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

32. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Национален кодекс за корпоративно управление

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ АДСИЦ като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството; подпомагане на стратегическото управление на Дружеството, ефикасния контрол върху дейността на Съвета на Директорите и отчетността му пред всички заинтересовани лица, с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересовани от управлението и устойчивото развитие на Дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на Дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на Дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересованите от управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока Дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През второ тримесечие на 2026-а година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на Дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация www.infostock.bg.

В съответствие със законите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му. www.bpireit.com

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от Директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно

разяснение на правата на акционерите на дружеството. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към емитента, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересовани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на Директорите спрямо Директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на Директорите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ през второ тримесечие на 2026 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

Евгени Йорданов Ташев
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
гр. София 30.07.2026 г.

Информация по чл.31, ал. 1 от ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ към 30 Юни 2026 г.

1. Дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

Към края на отчетния период, Дружеството продължава да отдава под наем самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се на адрес гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, ет.3, офиси 9, 10 и 11.

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

През второ тримесечие на 2026 г. Дружеството не е сключвало нови сделки по покупко-продажба на недвижим имоти.

Към 30.06.2026 г. 100% от активите на дружеството са от

- Придобит самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин), с площ от 162 кв.м, съгласно НА за покупко-продажба от 15.05.2025 г. Обектът е закупен с инвестиционна цел на адрес: гр. София, ул. Козлодуй. До 02.05.2026 г. се отдава под наем и функционира под бранда на верига хранителни магазини Промаркет. На 02.02.2026 г. при взаимно съгласие е сключено 3-месечно предизвестие за прекратяване на договора за наем.

Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Придобити на 30.06.2025 г. два имота с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66, с площ от 5 888 кв.м. и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86, находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, с площ от 4 868 кв. м., местоположение на поземлените имоти спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км. Имотите са класифицирани като инвестиционни.

- Придобит инвестиционен имот от 06.10.2025 г. в гр. София, район Младост, кв. Полигона. Средносрочната стратегия на локацията е реновиране на недвижимия имот и отдаването му под наем. В момента дружеството Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Съгласно НА за покупко-продажба от 27.10.2025 г., придобити самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се в гр.Пловдив, район Северен, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, с издадено разрешение за ползване № СТ-05-6 от 06.01.2022г. от ДНСК, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, построена в ПИ с идентификатор № 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, с предназначение -Обществена сграда, с обща площ от 2 005 кв.м. За инвестицията, дружеството е заплатило обща стойност в размер на 2 400 хил.евро, от които 1 600 хил. евро. са предоставени чрез банков кредит.

- Към 30.06.2026 г. Дружеството е предоставило аванс в общ размер на 3 508 хил. евро за покупка на недвижими имоти в бизнес сграда, находяща се в гр. София, ул. Света София, съгласно сключен предварителен договор от 23.12.2025 г.

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

Декларирам, че:

Най-малко 70 на сто от активите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

В дейността си „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, спазва всички предвидени изисквания и ограничения на чл. 25, ал. 1-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

За текущия отчетен период към 30.06.2026 г. няма нововъзникнали обстоятелствата за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

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

Няма обстоятелства за деклариране.

гр. София, 30.07.2026 г.

Изп. Директор:
/Евгени Йорданов Ташев/

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за периода 01.04.2026 г. – 30.06.2026 г.
„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През второ тримесечие на годината, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

2. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към края на второ тримесечие на 2026 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има отдадени под наем следните недвижими имоти: самостоятелни обекти в бизнес сграда, находяща се на адрес гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ №36, ет.3, офиси 9, 10 и 11.

30.07.2026 г.

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

Информация по Приложение №4 от Наредба №2

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През второ тримесечие на 2026г. няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Евгени Йорданов Ташев и Никола Стефанов Петринин (задно и поотделно). Членовете на Съвета на директорите са: Евгени Йорданов Ташев, Никола Стефанов Петринин и Стилиана Тодорова Арабаджиева. Считано от 21.02.2023 г. Директор за връзка с инвеститорите е Евелина Костова Николова.

Към 30.06.2026г. лицата, които притежават 5% или над 5% пряко от капитала „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са както следва:

- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД - 21.67% пряко участие;
- „ВЕИ Инвест Холдинг“ АД -19.73% пряко участие ;
- „ДФ Прогрес“ - 12.50% пряко участие;
- „Пълдин Холдинг“ АД – 9.89 % пряко участие.

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

Няма открито производство по несъстоятелност „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

- Съгласно нотариален акт на 15.05.2025г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е придобил самостоятелен обект с търговско предназначение (магазин), с площ от 162 кв.м, съгласно НА за покупко-продажба от 15.05.2025 г. Обектът е закупен с инвестиционна цел на адрес: гр. София, ул. Козлодуй. До 02.05.2026 г. се отдава под наем и функционира под бранда на верига хранителни магазини Промаркет. На 02.02.2026 г. при взаимно съгласие е сключено 3-месечно предизвестие за прекратяване на договора за наем.

Към 30.06.2026 г., Болкан Пропърти Инструментс е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Към 30.06.2026 г. няма промяна, изразена в продажба или отдаване под аренда в придобитите от 30.06.2025 г. инвестиционни поземлени имоти с обща площ 10 756 кв.м. - Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.66 и Поземлен имот с идентификатор № 38950.40.86, находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив.

- 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., договорът е прекратен. Срокът за възстановяване на предоставения аванс е 31.03.2026 г. През второ тримесечие, срокът за възстановяване на остатъка, произтичащ от начислена неустойка в размер на 6 хил. евро е удължен до 30.09.2026 г.

- Сключен 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. Договорът е прекратен и дължимата сума по предоставените аванси, с остатък към 30.06 в размер на 231,36 хил. евро съгласно споразумение, следва да бъде възстановена до 31.12.2026 г.

- Придобит недвижим имот на 06.10.2025 г. 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 все още е в процес на преговори с потенциални наематели.

- Придобити на 27.10.2025 г., 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.; паркомясто №35 с площ от 16,48 кв.м. с адрес гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, Бул. Цар Борис III, №36; пакромясто №36 с площ от 16,48 кв.м. с адрес: гр. Пловдив, район Северен, п.к. 4000, бул. Цар Борис III, №36

- Към 30.06.2026 г., дружеството е инвестирало в „подценен“ имот с голям потенциал за растеж чрез предоставен аванс в размер на 3 508 хил. евро за покупка на самостоятелни обекти. Инвестицията е извършена, съгласно сключен предварителен договор от 23.12.2025 г.

- Към 30.06.2026г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не притежава акции или дялове в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

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

Няма такова решение.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

Няма промяна на одиторите на дружеството.

6. 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 такива дела.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Няма такива.

8. 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.

Няма други такива.

Евгени Йорданов Ташев
(Изпълнителен Директор)

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
По Чл. 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596 2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

- а) За второ тримесечие на 2026 г. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти, и която би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти на свързаните с тях деривантни финансови инструменти;
- б) За второ тримесечие на 2026 г. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с или един или повече деривати или свързана пряко със свързания спот договор за стоки, и която би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазари;
- в) За второ тримесечие на 2026 г. няма информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече инструменти и която, ако бъде направена публично достояние би могла да повлияе чувствително върху цената на тези инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти;
- г) За второ тримесечие на 2026 г. лицата натоварени с изпълнението на нареждания относно финансови инструменти, не са получавали информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансовите инструменти или до един или повече финансови инструменти, и ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на спот договори за стоки или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.
- д) За второ тримесечие на 2026 г. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на чл.8 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596 2014

ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ИЗТЕКЛОТО ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА
2026 Г.

За периода от 01.04.2026 г. до 30.06.2026 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация пред Комисия за финансов надзор – чрез системата на e-Register, Българска фондова борса – чрез системата EXTRI, Обществеността – чрез бюлетините на www.infostock.bg и в уеб страницата на Дружеството <https://bpireit.com/> :

На 27.04.2026 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.

На 01.06.2026 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана и материали за свикване на редовно заседание на общото събрание на акционерите.

[Корпоративни съобщения от Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ \(BPI / BLC\) - infostock.bg](http://www.infostock.bg)

Изп. Директор:

/Евгени Йорданов Ташев/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация за промените в счетоводната политика на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ („Дружеството“, „Емитента“) през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика на Дружеството.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

През отчетния период не са настъпили промени в групата предприятия на Емитента по смисъла на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

В рамките на групата на Емитента през отчетния период:

- не са извършени организационни промени;
- не е започнало производство по преобразуване;
- не е извършвана продажба на дружества от икономическата група;
- не са извършени апортни вноски;
- отдават се под наем инвестиционни имоти.

Дейността на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не е преустановявана.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия период.

5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.

Към 30.06.2026г. лицата притежаващи пряко най-малко 5 на сто от акциите с право на глас са следните:

- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД - 21.67% пряко участие;
- „ВЕИ Инвест Холдинг“ АД -19.73% пряко участие ;
- „ДФ Прогрес“ - 12.50% пряко участие;
- „Пълдин Холдинг“ АД – 9.89 % пряко участие.

6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.

Управителните и контролни органи на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не притежават акции на дружеството.

Членове на СД избрани с протокол от ОСА на 28.04.2025г.	Брой притежавани акции към 30.06.2026	Брой притежавани акции към 30.06.2025	Промяна (брой)
Евгени Йорданов Ташев	0	0	0
Никола Стефанов Петринин	0	0	0
Стилиана Тодорова Арабаджиева	0	0	0

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

През отчетния период на второ тримесечие няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

- През отчетния период на 2026 г., Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.

30.07.2026 г.

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

на основание чл.100о от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 33 ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Евгени Йорданов Ташев, в качеството си на Изпълнителен директор на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ - представляващ "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ

и

2. Силвия Ивайлова Йорданова, в качеството си на Счетоводител и съставител на финансовия отчет на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./Комплекът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ.

Б./Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ.

Дата: 30-и Юли 2026 г.

Декларатори:

1)

Евгени Ташев

2)

Силвия Йорданова