

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА "БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ  
За четвърто тримесечие на 2024г.**

Доклада за дейността към 31.12.2024 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 лева**

	<b>2024 г.</b>	<b>2023 г.</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>2174</b>	<b>57</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>135</b>	<b>50</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>2039</b>	<b>7</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>2174</b>	<b>57</b>

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 31.12.2024г.- в хиляди лева**

	<b>2024 г.</b>	<b>2023 г.</b>
<b>Приходи от продажба:</b>	-	-
<b>Други приходи</b>	-	10
<b>Разходи за външни услуги</b>	76	37
<b>Разходи за амортизации</b>	-	-
<b>Разходи за персонала</b>	56	27
<b>Други разходи</b>	5	24

Суми с корективен характер		-	-
Печалба/(загуба) от оперативната дейност		80	6
Финансови приходи/(разходи), нетно		217	84
Печалба/(загуба) за периода		76	37
Общо всеобхватен доход за периода		80	6

### Финансови показатели

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Показатели за платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/Активи	0.92	-
Общ дълг/Активи	0.94	0.12
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>		
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	16.10	1.14
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	55.74	8.14
Коефициент на незабавна ликвидност	55.74	8.14

### **Инвестиционни проекти**

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отдаването под наем на сгради.

- На 30.04.2024 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен предварителен договор с „Комплекс Костинброд“ ЕООД. Страните са установили взаимно желание за осъществяване на партньорство, чрез покупко-продажба на дружествени дялове в търговско дружество, в което ще бъдат апортирани 423 302 кв.м земя. За инвестицията „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ предоставя аванс в размер на 1,7 млн . лева.
- На 01.08.2024 г. "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ има сключен предварителен договор със „Сиенит Инвест“ АД за покупка на поземлени имоти. За инвестицията, Дружеството е предоставило аванси в общ размер на 385000 лв.
- На 18.10.2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлени имоти, в които е инвестирало по предварителния договор от 01.08.2024 г. За сделката, „Болкан Пропърти Инструментс“ има получен аванс в размер на 10000 лв.

### **АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2 ОТ 09.11.2021г. НА КФН.**

**2.ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНЕТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Свързаност
Продажба на инвестиционен имот	-	%	-	--
Други приходи	-	%	-	-
<b>Общо</b>	-	%	-	-

### **3.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

- На 30.04.2024 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ има сключен предварителен договор с „Комплекс Костинброд“ ЕООД за покупка на дружествени дялове в търговско дружество, в което ще бъдат апортирани 423 302 кв.м земя. За инвестицията „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ предоставя аванс в размер на 1,7 млн . лв.

- На 01.08.2024 г. има сключен предварителен договор за покупко-продажба на поземлени имоти между „Сиенит Инвест“ АД и „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ. За инвестицията Дружеството („Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ) е предоставило аванс в общ размер на 385000 лв.

- На 18.10.2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлени имоти, в които е инвестирало по предварителния договор от 01.08.2024 г. За сделката „Болкан Пропърти Инструментс“ има получен аванс в размер на 10000 лв.

- На 12.11.2024 г. с решение №786-Е от Комисия за финансов надзор е одобрен проспект за първично публично предлагане на емисия варианти с ISIN код: BG9200003242

- На 19.12.2024 г. е успешно приключила подписката за записване на емисия в размер на до 4 500 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0.001 лв. всеки вариант, с ISIN код BG9200003242.

- На 19.12.2024 Централен Депозитар АД, съгласно изпълнение на чл. 112б, ал.2 и ал.8 от ЗППЦК, издава на Дружеството удостоверение за регистрация на емисия права с размер 65000 броя.

### **4.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 четвърто тримесечие на 2024 г. Дружеството 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.

### **5.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 четвърто тримесечие на 2024 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

### **6.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.

### **7.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.**

- Дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.

### **8.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: 2 000 000 (два милиона) лева.

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

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;

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.

След този период, към четвърто тримесечие на 2024 г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, не е сключвало договори за заем.

### **9.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 2024 г., Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател и не е поемало задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество.

### **10.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

- През отчетния период на четвърто тримесечие, Дружеството не е емитирало ценни книжа.

### **11.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 за 2024г.

### **12.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.

### **13.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.

### **14.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.

### **15.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.

### **16.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД.**

- През четвърто тримесечие на 2024 г., няма извършени промени в управителните и надзорни органи на дружеството.

- Към 31.12.2024 г. Съветът на директорите продължава да се състои от следните членове:  
Никола Матеев Попниколов – Представяващ;  
Стилиана Тодорова Арабаджиева – Член на Съвета на директорите;  
и Иван Андреев Андреев – Член на Съвета на директорите.

### **17.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2024 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.**

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството към 31.12.2024 г., нито опции върху негови ценни книжа.

**18.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.

**19. 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 декември 2024 г.:

	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
НЕВЕЛ-П ЕООД	35 000	53.85%
Вега АД	21 650	33.31%
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	8 350	12.84%
<b>Общ брой акции</b>	<b>65 000</b>	<b>100.00%</b>

**20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ 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.

**21.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

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

**22.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Цената на акциите на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ се променя спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

**23.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 съществените 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.

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

Няма значими събития, възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2024г.

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](http://www.infostock.bg) , както и на сайта на Дружеството [www.bpireit.com](http://www.bpireit.com)

## **25. 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” АД СИЦ.

### **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” АД СИЦ:

- 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.

## **26. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 31.12.2024 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и

няма патенти и лицензи.

## 27.НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма клонове.

## 28. 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;
- основанието 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 четвърто тримесечие на 2024 г.

## 29.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- **Начислени възнаграждения, към четвърто тримесечие на членовете на съвета на директорите: 33588.00 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 11196.00 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 11196.00 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 11196.00 лв.

- **Изплатени възнаграждения общо към четвърто тримесечие на членовете на съвета на директорите: 31494,13 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 10498,04 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 10498,04 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева – 10498,04 лв.

- **Дължими възнаграждения общо на членовете на съвета на директорите към края на отчетния период: 2093,87 лв., от които:**

- На Никола Матеев Попниколов – 808,69 лв.
- На Иван Андреев Андреев – 642,59 лв.
- На Стилиана Тодорова Арабаджиева - 642,59 лв.

- **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 четвърто тримесечие на 2024 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. **Иван Андреев Андреев, с ЕГН 8108225300**

- Притежава участие в капитала на следните дружества:

Амадеус Пропъртис ЕООД, ЕИК 205243638 - 100%;

Фактор Проджект ЕООД, ЕИК 206314020 - 100%;

Атема Инвест ЕООД, ЕИК 206724916 - 100%;

- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:

Амадеус Пропъртис ЕООД, ЕИК 205243638 - Управител;

Фактор Проджект ЕООД, ЕИК 206314020 – Управител;

Атема Инвест ЕООД, ЕИК 206724916 – Управител;

### 2. **Никола Матеев Попниколов, с ЕГН 8908026544**



- Притежава участие в капитала на следните дружества:  
Имо Решения ЕООД, ЕИК 207445599 – 100%;  
Ентърпрайз Инвест ООД, ЕИК 203578285 - 50%;  
Баграпро Инвест ООД, ЕИК 206350647 – 50% чрез Ентърпрайз Инвест ООД

- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:

ЕНП ООД, ЕИК: 207125916 – Управител/Съдружник;  
Ентърпрайз Инвест ООД, ЕИК 203578285 – Управител/Съдружник;  
Българско Водородно Стопанство Пловдив АД, ЕИК: 207488999 – Представител и Член на Съвета на директорите;  
Баграпро Инвест ООД, ЕИК 206350647 – Управител/Съдружник чрез Ентърпрайз Инвест ООД, ЕИК 203578285  
Елит Естейт. ЕИК 207855744 – Управител/Съдружник чрез ЕНП ЕИК: 207125916

### 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 четвърто тримесечие на 2024 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 2024 година Дружеството продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2023 г. основна задача на корпоративното ръководство на “Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ бе 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 2024 г. бе 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.

### **30.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.

### **31.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 не е отдало за ползване срещу недвижими имоти.

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

- Към 31.12.2024 г. активите на дружеството са от предоставен аванс на 30.04.2024 г. в размер на 1,7 млн. за покупка на дружествени дялове в дружество, в което да бъдат апортирани 423 302 кв.м (четирисотин двадесет и три хиляди триста и два квадратни метра) земя, предоставени аванси в общ размер на 385 000 лв. за покупка на поземлени имоти и вземане от начислена неустойка в размер на 85000 лв. по предварителен договор.

### **32. 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 брутните 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 2 млн. лева

Към края на четвърто тримесечие на 2024г. няма други възникнали 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**

Към 31.12.2024г., „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ не притежава акции или дялове в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

### **33. 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 заинтересувани 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 четвърто тримесечие на 2024 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](http://www.infostock.bg).

В съответствие със законовите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му. [www.bpireit.com](http://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 четвърто тримесечие на 2024 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

---

**Никола Матеев Попниколов**  
Изпълнителен директор

**БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ**  
гр. София 30.01.2024 г.