

Междинен самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2026г.

Съдържание

Страница

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	2
Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет	6

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	16 383	16 383
Имоти, машини и съоръжения	4	1 594	1 597
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	15 450	15 424
Нетекущи активи		33 427	33 404
Текущи активи			
Материални запаси	7	15 416	15 860
Търговски и други вземания	8	2 808	2 796
Пари и парични еквиваленти	9	300	188
Текущи активи		18 524	18 844
Общо активи		51 951	52 248
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	3 541	3 541
Премиен резерв	10.2	20 527	20 527
Други резерви	10.3	2 538	2 538
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	10.4	(7)	(7)
Натрупана печалба		1 683	1 860
Общо собствен капитал		28 282	28 459
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	17 377	17 708
Нетекущи пасиви		17 377	17 708
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	2 318	2 164
Търговски и други задължения	13	3 967	3 902
Задължения към персонала	11.2	3	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	4	5
Текущи пасиви		6 292	6 081
Общо пасиви		23 669	23 789
Общо собствен капитал и пасиви		51 951	52 248

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Приходи от продажби	14	570	1 332
Други приходи	15	-	12
Разходи за материали	16	(10)	(10)
Разходи за външни услуги	17	(45)	(27)
Разходи за персонала	11.1	(16)	(22)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(3)	(3)
Балансова стойност на продадени апартаменти	7	(444)	(1 167)
Други разходи	18	(51)	(51)
Печалба от оперативна дейност		1	64
Финансови разходи	19	(178)	(235)
(Загуба) за периода		(177)	(171)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(177)	(171)
		евро	евро
(Загуба) на акция:		(0.03)	(0.02)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	3 541	20 527	2 538	(7)	1 860	28 459
Загуба за периода	-	-	-	-	(177)	(177)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	-	(177)	(177)
Салдо към 31 март 2026 г.	3 541	20 527	2 538	(7)	1 683	28 282

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	1 703	28 258
Загуба за периода	-	-	-	-	(171)	(171)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	-	(171)	(171)
Салдо към 31 март 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	(1 361)	28 087

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	664	1 343
Плащания към доставчици	(65)	(50)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(23)	(21)
Плащания за данъци	(97)	(53)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	(1)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	478	1 214
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(26)	(121)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	102
Други постъпления от/(плащания) за инвестиционна дейност, нетно	-	(13)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(26)	(32)
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(331)	(639)
Плащания на лихви	(1)	(24)
Плащания на такси и комисионни	(8)	(2)
Други плащания за финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(340)	(666)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	112	516
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	188	467
Пари и парични еквиваленти в края на периода	300	983

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2026 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите

Към 31 март 2026 г. в Дружеството има 2 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2026 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 31 март 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен самостоятелен финансов отчет не е заверен от одитор.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 март 2026 г.	31 март 2026 г.	31 март 2026 г.
	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Приходи от продажби	570	-	570
Приходи на сегмента	570	-	570
Разходи за материали	(10)	-	(10)
Разходи за външни услуги	(44)	(1)	(45)
Разходи за персонал	(16)	-	(16)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(3)	-	(3)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(444)	-	(444)
Други разходи	(51)	-	(51)
Оперативна печалба /(загуба) от сегмента	2	(1)	1
Финансови разходи	(178)	-	(178)
(Загуба) за периода на сегмента	(176)	(1)	(177)
Активи на сегмента	34 333	17 618	51 951
Пасиви на сегмента	22 229	1 440	23 669

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в годишния самостоятелен финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2026 г.	1 441	323	270	2 034
Салдо към 31 март 2026 г.	1 441	323	270	2 034
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2026 г.	(21)	(146)	(270)	(437)
Амортизация за периода	-	(3)	-	(3)
Салдо към 31 декември 2026 г.	(21)	(149)	(270)	(440)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	1 420	174	-	1 594

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 441	321	270	2 032
Новопридобити активи	-	2	-	2
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 441	323	270	2 034
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(21)	(134)	(270)	(425)
Амортизация за периода	-	(12)	-	(12)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(21)	(146)	(270)	(437)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	1 420	177	-	1 597

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Дружеството са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Към 31 март 2026 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват: сгради и търговски обекти – ресторанти, които се намират на територията на българското Черноморие – с. Равда, община Несебър и гр. Балчик, и които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, както и проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	15 743
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	641
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	16 383
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	16 383

Приходите от наеми, в размер на 21 хил. евро., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

През месец февруари 2026 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на собствен недвижим имот находящ се в гр. Балчик.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	31 март 2026		31 декември 2025	
		хил. евро	участие %	хил. евро	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	5 030	100	5 030	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	5 307	100	5 307	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	5 113	100	5 087	100
		15 450		15 424	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

На 9 март 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за превалутиране и увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Спринг Пропърти ЕООД от 5 041 хил. евро, на 5 067 хил. евро, разпределен в 5 066 614 броя дялове с номинална стойност 1 евро за брой. Увеличението на капитала в размер на 26 хил. евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 20 март 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Съгласно действащото законодателство Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени в междинния самостоятелен финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

Към 31 март 2026 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Материални запаси

Дружеството класифицира като „Материални запаси“, собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик предвид инвестиционните намерения и възможността за реализацията им предвид благоприятната пазарна конюнктура, чрез продажба на контрагенти.

Промените в материалните запаси, признати в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани както следва:

	'000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	18 185
Балансова стойност на продадени апартаменти	(2 325)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	15 860
Балансова стойност на продадени апартаменти	(444)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	15 416

8. Търговски и други вземания

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Търговски вземания	2 274	2 272
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(2)</i>	<i>(2)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	526	528
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(6)</i>	<i>(6)</i>
Финансови активи	2 792	2 792
Предплатени разходи	6	4
Предплатени наеми	10	-
Нефинансови активи	16	4
Търговски и други вземания	2 808	2 796

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания на Дружеството включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	2 168	2 168
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	100	101
Вземания по такси и други	6	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(2)</i>	<i>(2)</i>
Общо търговски вземания	2 272	2 270

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания от доставчици по предоставени аванси	205	205
Вземания с обезщетителен характер	321	323
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(6)</i>	<i>(6)</i>
Общо други вземания	520	522

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. През първото тримесечие на 2026 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Салдо към 1 януари	(8)	(16)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(2)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	10
Салдо към края на периода	(8)	(8)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой в: - евро	300	188
Пари и парични еквиваленти	300	188

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 март 2026 г., възлиза на 3 хил. евро и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 3 541 хил. евро. Състои се от 6 925 156 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

	31 март 2026 бр.	31 декември 2025 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общо акции	6 925 156	6 925 156

Към 31 март 2026 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

10.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 20 527 хил. евро е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции през предходни периоди, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

10.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 4 704 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Ръководството на дружеството отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 31 март 2026 г. е в размер на 2 538 хил. евро (2025 г.: 2 538 хил. евро).

10.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995

безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 10,99 евро/21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

Вариантите са допуснати до търговия на основен пазар BSE на Българска Фондова Борса АД, считано от 15 юли 2024 г.

Набраните средства от емисията варианти са представени като други капиталови компоненти в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Емисионна стойност на вариантите	2	2
Транзакционни разходи	(9)	(9)
Други капиталови компоненти	(7)	(7)

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за заплати	(14)	(19)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Разходи за персонала	(16)	(22)

11.2. Задължения към персонала

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Провизии за пенсии	-	2
Задължения за заплати	2	6
Задължения за социални осигуровки	1	2
Задължения към персонала	3	10

12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	-	-	331
Облигационен заем	2 045	2 045	17 384	17 384
Лихви	291	124	-	-
Сkonto	(18)	(5)	(7)	(7)
Общо балансова стойност	2 318	2 164	17 377	17 708

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 4 244 хил. евро.;
- Срок на кредита – 16.08.2031 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.

През месец февруари 2026 г. Дружеството погаси изцяло своя банков инвестиционен кредит.

Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 20 452 хил. евро.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - евро;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотеки върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и имоти собственост на дъщерните му дружества Балчик Лоджистик Парк ЕАД, Проджект Пропърти ЕООД и Спринг Пропърти ЕООД, в полза на Довереника на облигационерите. През март 2024 г. е вписано заличаване на тежестите върху недвижими имоти - апартаменти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Деветакова № 21, поради достигане на свръхобезпечение по емисията корпоративни облигации, предвид оставащите вноски и лихви до окончателното погасяване на облигационния заем.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 291 хил. евро и е текущо.

13. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	3 810	3 778
Финансови пасиви	3 810	3 778
Данъчни задължения	73	22
Предплатени наеми	60	67
Получени аванси	-	18
Други задължения	24	17
Нефинансови пасиви	157	124
Текущи търговски и други задължения	3 967	3 902

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 март 2026 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 3 810 хил. евро са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на дъщерно дружество в размер на 1 440 хил. евро;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 2 301 хил. евро.;
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 69 хил. евро.

14. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Приходи от продажба на апартаменти	521	1 298
Приходи от наеми	21	20
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	28	12
Приходи от други услуги	-	2
Приходи от продажби	570	1 332

15. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Други приходи	-	12
Други приходи	-	12

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Ел. енергия и вода	(9)	(9)
Консумативи и други	(1)	(1)
Разходи за материали	(10)	(10)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(3)	(3)
Разходи за застраховки	(2)	(2)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Дием“	(24)	(3)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Оценки на имоти	(3)	(3)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(1)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	-
Нотариални такси	(1)	(2)
Държавни и административни такси	(2)	(5)
Други разходи за външни услуги	(6)	(5)
	(45)	(27)

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(51)	(50)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
	(51)	(51)

19. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(168)	(225)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(168)	(225)
Разходи по облигационна емисия	(6)	(6)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(3)	(3)
Банкови такси и комисиони	(1)	(1)
Финансови разходи	(178)	(235)

20. (Загуба) на акция

(Загуба) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загуба) на акция, както и нетната (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
(Загуба) за периода (в евро)	(177 000)	(171 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба) на акция (в евро за акция)	(0.03)	(0.02)

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 март 2026 г. включват дъщерните дружества и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

21.1. Сделки с дъщерни дружества

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	26	85
Увеличение на собствения капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителна вноска в „Други резерви“	-	54

21.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(3)	(3)
	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	4	5
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>4</u>	<u>5</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>4</u>	<u>5</u>

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 4 хил. евро и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 3 хил. евро и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. евро.

23. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните:

➤ На 27 април 2026 г. е вписана покана за свикване на РГОСА на Дружеството. Събранието ще се проведе по предварително вписания дневен ред.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (самостоятелен, неаудитиран) към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 април 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/