

Междинен консолидиран финансов отчет  
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
31 март 2026 г.

# Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	33 698	33 698
Имоти, машини и съоръжения	7	1 594	1 597
<b>Нетекущи активи</b>		<b>35 292</b>	<b>35 295</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	9	15 416	15 860
Търговски и други вземания	10	2 823	2 814
Пари и парични еквиваленти	11	335	217
<b>Текущи активи</b>		<b>18 574</b>	<b>18 891</b>
<b>Общо активи</b>		<b>53 866</b>	<b>54 186</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12.1	3 541	3 541
Премиен резерв	12.2	20 527	20 527
Други резерви	12.3	2 538	2 538
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	12.4	(7)	(7)
Натрупана печалба		3 401	3 609
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>30 000</b>	<b>30 208</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	17 377	17 708
Отсрочени данъчни пасиви		7	7
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>17 384</b>	<b>17 715</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	2 318	2 164
Търговски и други задължения	15	4 156	4 084
Задължения към персонала	13.2	3	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	3	5	5
<b>Текущи пасиви</b>		<b>6 482</b>	<b>6 263</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>23 866</b>	<b>23 978</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>53 866</b>	<b>54 186</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 май 2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Приходи от продажби	16	574	1 350
Други приходи		-	12
Разходи за материали	17	(11)	(11)
Разходи за външни услуги	18	(60)	(41)
Разходи за персонала	13.1	(20)	(26)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(3)	(3)
Балансова стойност на продадени апартаменти	9	(444)	(1 167)
Други разходи	19	(66)	(66)
<b>(Загуба)/Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(30)</b>	<b>48</b>
Финансови разходи	20	(178)	(235)
<b>(Загуба) за периода</b>		<b>(208)</b>	<b>(187)</b>
<b>Общо всеобхватна (загуба)</b>		<b>(208)</b>	<b>(187)</b>
		евро	евро
<b>(Загуба) на акция</b>	21	<b>(0.03)</b>	<b>(0.03)</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата 28 май 2026 г.

## Междинен консолидиран 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)	3 609	30 208
(Загуба) за периода	-	-	-	-	(208)	(208)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	-	(208)	(208)
Салдо към 31 март 2026 г.	3 541	20 527	2 538	(7)	3 401	30 000

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)	3 057	29 612
(Загуба) за периода	-	-	-	-	(187)	(187)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	-	(187)	(187)
Салдо към 31 март 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	2 870	29 425

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 май 2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	664	1 343
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	21
Плащания към доставчици	(83)	(64)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(26)	(25)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(95)	(51)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>459</b>	<b>1 219</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	102
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	-	(94)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>8</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Плащания по получени заеми	(331)	(639)
Плащания на лихви	(1)	(25)
Плащания на такси и комисионни	(8)	(2)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(340)</b>	<b>(666)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>119</b>	<b>561</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	216	481
Пари и парични еквиваленти в края на периода	11 335	1 042

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 май 2026 г.

## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия (Групата) 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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

Акциите на Дружеството-майка 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 се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружеството-майка 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 Групата има 2 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2026 г. основния капитал на групата е разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата 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.

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 консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

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

### 3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

#### 4. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и ценови риск. Междинният консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### 5. База за консолидация

##### 5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	31 март	31 март	31 декември	31 декември
	2026	2026	2025	2025
	'000 евро	участие %	'000 евро	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	5 030	100	5 030	100
Спринг Пропърти ЕООД	5 113	100	5 087	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	5 307	100	5 307	100

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Балчик Лоджистик Парк 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. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Спринг Пропърти 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. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - 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/или последващата им продажба.

## 6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 31 март 2026 г. са на обща стойност 35 292 хил. евро (31 декември 2025 г.: 35 295 хил. евро) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 март 2026 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставляващи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана, както следва:

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

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

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 Групата 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 края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

## 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – с. Равда, община Несебър, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Баня /общ. Разлог/ които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата 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
<b>Балансова стойност към 1 януари 2025 г.</b>	<b>32 535</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 163
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>33 698</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2026 г.</b>	<b>33 698</b>

Приходите от наеми, в размер на 25 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“.

## 9. Материални запаси

Групата класифицира като „Материални запаси“, собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, 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 консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани както следва:

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

## 10. Търговски и други вземания

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	2 274	2 272
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(2)	(2)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	526	528
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(6)	(6)
<b>Финансови активи</b>	<b>2 792</b>	<b>2 792</b>
Предплатени разходи	12	14
Данъчни вземания	2	2
Други вземания	7	6
Предплатени наеми	10	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>31</b>	<b>22</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>2 823</b>	<b>2 814</b>

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 Групата включват:

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'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>	(2)	(2)
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>2 272</b>	<b>2 270</b>

Другите вземания на Групата включват:

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Вземания от доставчици по предоставени аванси	205	206
Вземания с обезщетителен характер	321	322
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(6)	(6)
<b>Общо други вземания</b>	<b>520</b>	<b>522</b>

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

## 11. 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	335	217
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>335</b>	<b>217</b>

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

## 12. Собствен капитал

### 12.1. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството-майка 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-майка.

	31 март 2026	31 декември 2025
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

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

### 12.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Групата в размер на 20 527 хил. евро е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

### 12.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение на Дружеството-майка, 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. Към 31 март 2026 г. другите резерви са в размер на 2 538 хил. евро (31 декември 2025 г.: 2 538 хил. евро).

### 12.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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-майка 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 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 варанти са представени като други капиталови компоненти в отчета 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)
<b>Други капиталови компоненти</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>

### 13. Възнаграждения на персонала

#### 13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за заплати	(18)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(20)</b>	<b>(26)</b>

#### 13.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	2	6
Задължения за осигурителни вноски	1	2
Провизии за пенсиониране	-	2
<b>Задължения към персонала</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

### 14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026	31 декември 2025	31 март 2026	31 декември 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	-	-
Сконто	(18)	(5)	(7)	(7)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 318</b>	<b>2 164</b>	<b>17 377</b>	<b>17 708</b>

Групата е страна по договор 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 ипотеките 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-майка.

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

Групата е застраховала предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

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

#### 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.

#### 15. Търговски и други задължения

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	3 810	3 780
<b>Финансови пасиви</b>	<b>3 810</b>	<b>3 780</b>
Получени аванси	174	192
Данъчни задължения	88	23
Предплатени наеми	60	72
Други задължения	24	17
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>346</b>	<b>304</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>4 156</b>	<b>4 084</b>

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 Групата в размер на 3 810 хил. евро са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 1 440 хил. евро;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 2 301 хил. евро;
- задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Групата в размер на 69 хил. евро;

Към 31 март 2026 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 174 хил. евро от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

#### 16. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата 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 такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	28	12
Приходи от наеми	25	38
Други приходи от други услуги	-	2
	<b>574</b>	<b>1 350</b>

#### 17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Ел. енергия и вода	(10)	(10)
Консумативи и други	(1)	(1)
	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Разходи за застраховки	(5)	(4)
Разходи за охрана	(12)	(11)
Оценки на имоти	(3)	(4)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(3)	(3)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(25)	(4)
Други разходи за външни услуги	(6)	(5)
Нотариални такси	(1)	(2)
Държавни и административни такси	(2)	(5)
	<b>(60)</b>	<b>(41)</b>

#### 19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(66)	(65)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
	<b>(66)</b>	<b>(66)</b>

## 20. Финансови разходи

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

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(168)	(224)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(168)</b>	<b>(224)</b>
Разходи по облигационна емисия	(6)	(6)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(3)	(3)
Банкови такси и комисиони	(1)	(2)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(178)</b>	<b>(235)</b>

## 21. (Загуба) на акция

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

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата) 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)	(208 000)	(187 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>(Загуба) на акция (в евро за акция)</b>	<b>(0.03)</b>	<b>(0.03)</b>

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и ключов 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.

### 23.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(7)	(7)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(7)</b>	<b>(8)</b>

## 23. Разчети със свързани лица в края на периода

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

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 2 538 хил. евро (31 декември 2025 г.: 2 538 хил. евро).

#### **24. Безналични сделки**

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

#### **25. Условни активи и условни пасиви**

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Групата.

#### **26. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 28 май 2026 г., не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

- ✓ На 27 април 2026 г. е вписана покана за свикване на РГОСА на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. Събранието ще се проведе по предварително вписания дневен ред.

#### **27. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 май 2026 г.