

ПРОТОКОЛ
от РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. Варна, ЕИК 175161352
С УНИКАЛЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА СЪБИТИЕТО BSP20260605, ЗА
ВСИЧКИ АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ АКЦИИ ПО ЕМИСИЯ С ISIN КОД
BG1100099065 НА „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ПРИ ЛИПСА НА КВОРУМ НА ПЪРВА ДАТА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ
05.06.2026 г. от 10:00 часа (7:00 часа UTC)

Днес 05 /пети/ юни 2026 г. в офиса на дружеството в гр. Варна, ул. "Хаджи Стамат Сидеров" № 10, ет. 1, ап. 1, в 10:00 часа (7:00 часа UTC), бе открито Редовното годишно общо събрание на акционерите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. Варна, ЕИК 175161352, с уникален идентификационен код на събитието BSP20260605, за всички акционери, притежаващи акции по емисия с ISIN код BG1100099065 на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно покана за свикването му, обявена и вписана в Търговския регистър при АВ по партидата на дружеството в част „Обявени актове“ на 27 април 2026 год. под вписване №20260427103400.

В обявения начален час за провеждане на събранието: 10:00 часа, (7:00 часа UTC) се констатира, че за участие в Редовното годишно общо събрание на акционерите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. Варна, ЕИК 175161352, с уникален идентификационен код на събитието BSP20260605, за всички акционери, притежаващи акции по емисия с ISIN код BG1100099065 на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, са регистрирани **8** акционера - юридически лица, притежаващи **2 048 047** броя акции с право на глас, представляващи **29.58 %** от съдебно регистрираният капитал на „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ и акциите с право на глас, който е в размер на **6 925 156** броя акции с право на глас, от които двама акционера присъствали лично и осем акционера чрез следните техни упълномощени представители:

1. „Професионален пенсионен фонд „Съгласие“, с ЕИК: 130428157, представлявано и управлявано от Пенсионноосигурителна компания „СЪГЛАСИЕ“, вписано в Регистъра за търговски дружества под парт. № 24506, том 290, стр. 154, по ф.д. № 6897/1995 г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговският регистър и РЮЛНЦ при Агенция по вписвания с ЕИК: 831284154, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117, представлявана само заедно от Милен Георгиев Марков – Изпълнителен директор и Стефан Красимиров Петков - Изпълнителен директор, чрез упълномощен представител – Нина Кирова Димитрова, по силата на изрично писмено пълномощно от 19.05.2026 г. - притежаващ **239 390 броя акции**, представляващи **3,46 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и акциите с право на глас.

2. Универсален пенсионен фонд „Съгласие“, с ЕИК: 130477706, представлявано и управлявано от Пенсионноосигурителна компания „СЪГЛАСИЕ“, вписано в Регистъра за търговски дружества под парт. № 24506, том 290, стр. 154, по ф.д. № 6897/1995 г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговският регистър и ЛЮЛНЦ при Агенция по вписвания с ЕИК: 831284154, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117, представлявана само заедно от Милен Георгиев Марков –Изпълнителен директор и Стефан Красимиров Петков - Изпълнителен директор, чрез упълномощен представител – Нина Кирова Димитрова, по силата на изрично писмено пълномощно от 19.05.2026 г.- притежаващ **471 918 броя акции**, представляващи **6,81 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и акциите с право на глас.

3. Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“, с ЕИК: 130400072, представлявано и управлявано от Пенсионноосигурителна компания „СЪГЛАСИЕ“, вписано в Регистъра за търговски дружества под парт. № 24506, том 290, стр. 154, по ф.д. № 6897/1995 г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговският регистър и РЮЛНЦ при Агенция по вписвания с ЕИК: 831284154, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, представлявана само заедно от Милен Георгиев Марков –Изпълнителен директор и Стефан Красимиров Петков - Изпълнителен директор, чрез упълномощен представител – Нина Кирова Димитрова, по силата на изрично писмено пълномощно от 19.05.2026 г. – притежаващ **231 279 броя акции**, представляващи **3,34 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и акциите с право на глас.

4. Универсален пенсионен фонд „ЦКБ–СИЛА“, с ЕИК: 130480645, представлявано и управлявано от Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-СИЛА“, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, с ЕИК: 825240908 със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина“ бул. „Цариградско шосе“ № 87, представлявано само заедно от Сава Маринов Стойнов – Изпълнителен директор и Георги Тодоров Тодоров – Изпълнителен директор, чрез упълномощен представител – Христина Иванова Кунева, по силата на изрично писмено пълномощно от 29.05.2026 г. - притежаващ **454 284 броя акции**, представляващи **6.56 %** от съдебно регистрирания капитал

5. Договорен фонд „ЗЛАТЕН ЛЕВ“, с ЕИК: 121225574, организирано и управлявано от управляващо дружество „Златен лев Капитал“ ЕАД, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, с ЕИК: 130401167 със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“ ул. „Тодор Александров“ № 73, ет.3, представлявано само заедно от Румен Валери Панайотов – Изпълнителен директор и Тодор Димитров Тодоров - Прокурист, чрез упълномощен представител Веселина Димитрова Карастоянова по силата на изрично писмено пълномощно от 26.05.2026 г - притежаващ **112 733 броя акции**, представляващи **1.63 %** от съдебно регистрирания капитал.

6. Договорен фонд „ПЛЮС“, с ЕИК:177143745, организирано и управлявано от „Импакт Капитал“ АД, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, с ЕИК: 202281352 със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Славянска“ № 29А, ет.2, ап. 10, представлявано само заедно от Кристина Димитрова Бояджиева – изпълнителен директор и Даниел Стефанов Александров – прокурист, чрез упълномощен представител – Иво Иванов Петров - по силата на изрично писмено пълномощно от 01.06.2026 г. - притежаващ **168 106 броя акции**, представляващи **2,43 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

7. Договорен фонд „НАВИГАТОР ПЛЮС“, с ЕИК:180905771, организирано и управлявано от „Импакт Капитал“ АД, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, с ЕИК: 202281352 със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Славянска“ № 29А, ет.2, ап. 10, представлявано само заедно от Кристина Димитрова Бояджиева – изпълнителен директор и Даниел Стефанов Александров – прокурист, чрез упълномощен представител – Иво Иванов Петров - по силата на изрично писмено пълномощно от 01.06.2026 г - притежаващ **234 545 броя акция**, представляващи **3,39 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

8. Договорен фонд „ТЕКСИМ БЪЛГАРИЯ“, с ЕИК: 175158314, организирано и управлявано от управляващо дружество „Тексим Асет

Мениджмънт“ ЕАД, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, с ЕИК: 175027521, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117, представлявано само заедно от Васил Вълков и Евгени Недев - Изпълнителни директори, чрез упълномощен представител – Мариана Вълчева Вълчева - по силата на изрично писмено пълномощно от 26.05.2026 г. - притежаващ **135 792** броя акции, представляващи **1,96 %** от съдебно регистрирания капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

Обявеният дневен ред бе както следва:

1. Приемане на Годишен самостоятелен финансов отчет за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА приема Годишен самостоятелен финансов отчет за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г.

2. Одобряване на Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА одобрява Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г.

3. Приемане на Годишен консолидиран финансов отчет за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА приема Годишен консолидиран финансов отчет за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г.

4. Приемане на решение за разпределение на финансовият резултат на Дружеството за 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА приема направеното от Съвета на директорите предложение за разпределение на финансовият резултат на Дружеството за 2025 г. както следва:

- не разпределя дивидент за 2025 г., тъй като, съгласно проверения и приет годишен самостоятелен финансов отчет за 2025 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 29, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦДС.

5. Избор на регистриран одитор за извършване на финансов одит на годишните финансови отчети на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на самостоятелна и консолидирана основа за финансовата 2026 г. **Проект за решение:** РГОСА приема предложения от Одитния комитет регистриран одитор, съгласно материалите по Дневния ред за извършване на независим финансов одит на годишните финансови отчети на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на самостоятелна и консолидирана основа за финансовата 2026 г.

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА освобождава членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2025 г.

7. Приемане Доклада за дейността на Одитния комитет за 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА приема представения Доклад за дейността на одитния комитет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г.

8. Приемане на Годишен доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ през 2025 г. **Проект за решение:** РГОСА приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2025 г.

9. Приемане решение за извършване на промяна в адреса на управление на дружеството. **Проект за решение:** РГОСА взема решение да се извърши промяна в адреса на управление на дружеството: от гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ №10, ет.1, ап.1 на гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ 33, ет. 3, офис.

10. Приемане на промени в Устава на дружеството. **Проект за решение:** РГОСА приема промени в чл. 5, ал. 2, чл. 16, ал. 1, чл. 17, ал. 1, чл. 28, чл. 58, ал. 1 и ал. 3, чл. 65, ал. 7 и чл. 84 от Устава на дружеството, както следва:

„Чл. 5. (2 – изм. ИОСА - 04.05.2023 г.; изм – ОСА ...06.2026 г.) Адресът на управление на Дружеството е в гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ 33, ет. 3, офис.“

„Чл. 16. (1 – изм. ОСА ...06.2026 г.) Капиталът на Дружеството е 3 531 829.56 (три милиона петстотин тридесет и една хиляди осемстотин двадесет и девет евро и петдесет и шест цента), разпределен на 6 925 156 (шест милиона деветстотин двадесет и пет хиляди сто петдесет и шест) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 0.51 евро (петдесет и един цента) всяка.“

„Чл. 17. (1 – изм. ОСА ...06.2026 г.) Акции на Дружеството са обикновени, поименни безналични, свободно прехвърляеми с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 0.51 евро (петдесет и един цента) всяка една.“

„Чл. 28. (изм. ОСА - ...06.2026 г.) Учредителното събрание на Дружеството взема решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз съгласно ЗДСИЦДС. Увеличаването трябва да бъде в размер, не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.“

„Чл. 58. (1 – изм. ИОСА - 04.05.2023 г.; изм. ОСА – 16.06.2023 г.; изм. ОСА - ...06.2026 г.) В срок до 5 (пет) години от вписване на настоящия Устав в Търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 15 000 000 (петнадесет милиона) евро чрез издаване на нови обикновени и/или привилегирани акции и/или да осъществи увеличението на капитала под условие, като приеме решение за издаване на емисия варианти. Предвиденият праг от 15 000 000 (петнадесет милиона) евро се прилага общо до сумата на стойностите на всички увеличения на капитала, включително за стойността на акциите, за които са издадени варианти.

(3 – изм. на ИОСА от 08.10.2021 г.; изм. ИОСА - 04.05.2023 г.; изм. ОСА ...06.2026 г.) В срок до 5 (пет) години от вписване на този Устав в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) евро. Вида на облигациите, начина на формиране на дохода от тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.“

„Чл. 65. (7 – изм. ОСА - ...06.2026 г.) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 10 000 евро Дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.“

„Чл. 84. Настоящият Устав е приет на Общото събрание на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, проведено на 29.06.2021 г. в гр. Варна. Уставът е изменен с решение на ИОСА, проведено на 08.10.2021 г., с решение на ИОСА, проведено на 04.05.2023 г., с решение на ОСА, проведено на 16.06.2023 г., с решение на ОСА, проведено на ...06.2026 г.“

При липсата на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, РГОСА да се проведе на 22.06.2026 г. от 10:00 часа (7:00 часа UTC) на същото място и при същия дневен ред. Новото събрание ще се счита за законно независимо от представения на него капитал.

Установи се, че :

БРОЯТ АКЦИИ, ПО КОИТО СА ПОДАДЕНИ ДЕЙСТВИТЕЛНИ ГЛАСОВЕ Е: 2 048 047 гласа – 100 % от представеният капитал или **29.58 %** от капитала на дружеството и от акциите с право на глас.

ОБЩИЯТ БРОЙ НА ДЕЙСТВИТЕЛНО ПОДАДЕНИТЕ ГЛАСОВЕ Е: 2 048 047 гласа – 100 % от представеният капитал или **29.58 %** от капитала на дружеството и от акциите с право на глас, който е в размер на 6 925 156 броя

акции с право на глас, съгласно Акционерната книга от „Централен депозитар“ АД, гр. София, валидна към 22.05.2026 г.

На Редовното годишно общо на събранието на акционерите са представени **2 048 047** броя акции с право на глас, представляващи **29.58 %** от съдебно регистрираният капитал на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и акциите с право на глас, **С ОГЛЕД НА КОЕТО НЕ СА СПАЗЕНИ ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗППЦК, ТЗ И УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО, СЪБРАНИЕТО НЕ Е РЕДОВНО И НЕ МОЖЕ ДА ВЗИМА ВАЛИДНИ РЕШЕНИЯ.**

С ОГЛЕД КОНСТАТИРОНОТО СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ НА ПЪРВАТА ОБЯВЕНА В ТР ДАТА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ – 05.06.2026 г. НЕ Е НАЛИЦЕ НЕОБХОДИМИЯТ КВОРУМ съгласно Устава на дружеството и чл.227 от Търговския закон за законно провеждане на събранието и за вземане на валидни решения.

Поради гореизложеното, на основание чл.115, ал.14 от ЗППЦК във връзка с чл.227 ал.3 от ТЗ и обявената покана в Търговския регистър,

РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ЩЕ СЕ ПРОВЕДЕ НА ВТОРАТА ОБЯВЕНА В ТР ДАТА, А ИМЕННО: 22.06.2026 г. от 10:00 ЧАСА (7:00 часа UTC) НА СЪЩОТО МЯСТО И ПРИ СЪЩИЯ ДНЕВЕН РЕД, НЕЗАВИСИМО ОТ ПРЕДСТАВЕНИЯ НА ОСА КАПИТАЛ.

Предвид липсата на законоустановения кворум, заседанието бе закрито в 10:33:48 часа.

Протоколът от събранието да се приложи към архива на дружеството.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЛЮДМИЛА ДАСКАЛОВА

СЕКРЕТАР-ПРЕБРОИТЕЛ:

Енчо Дончев