

Междинен самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 юни 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	6-18

Междинен самостоятелен доклад за дейността

Допълнителна информация по от Наредба № 2 от 19.11.2021 г.

Вътрешна информация съгл. чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 19.11.2021
г.

Декларация по чл. 100о , ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Информация (Приложение 4) съгл. чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба 2 от
09.11.2021

Междинен финансов отчет на Балчик Лоджистик Парк ЕООД

Съкратен финансов отчет на Спринг Пропърти ЕООД

Съкратен финансов отчет на Проджект Пропърти ЕООД

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	16 383	16 383
Имоти, машини и съоръжения	4	1 591	1 597
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	15 450	15 424
Нетекущи активи		33 424	33 404
Текущи активи			
Материални запаси	7	15 416	15 860
Търговски и други вземания	8	1 774	2 796
Пари и парични еквиваленти	9	297	188
Текущи активи		17 487	18 844
Общо активи		50 911	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	3 924	2 538
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	10.4	(7)	(7)
Натрупана печалба		1 449	1 860
Общо собствен капитал		29 434	28 459
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	15 850	17 708
Нетекущи пасиви		15 850	17 708
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	2 654	2 164
Търговски и други задължения	13	2 966	3 902
Задължения към персонала	11.2	3	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	4	5
Текущи пасиви		5 627	6 081
Общо пасиви		21 477	23 789
Общо собствен капитал и пасиви		50 911	52 248

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
12:10:09 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:13:13 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Приходи от продажби	14	647	1 493
Други приходи	15	-	12
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	-	615
Разходи за материали	16	(17)	(21)
Разходи за външни услуги	17	(109)	(73)
Разходи за персонала	11.1	(29)	(47)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(6)	(6)
Балансова стойност на продадени апартаменти	7	(444)	(1 278)
Други разходи	18	(102)	(96)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(60)	599
Финансови разходи	19	(351)	(445)
(Загуба)/Печалба за периода		(411)	154
Общо всеобхватна (загуба)/печалба за периода		(411)	154
(Загуба)/Печалба на акция:		евро (0.06)	евро 0.02

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
12:10:46 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:13:39 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 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
Формиране на резерв	-	-	1 386	-	-	1 386
Сделки със собствениците	-	-	1 386	-	-	1 386
Загуба за периода	-	-	-	-	(411)	(411)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	-	(411)	(411)
Салдо към 30 юни 2026 г.	3 541	20 527	3 924	(7)	1 449	29 434

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
Печалба за периода	-	-	-	-	154	154
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	-	-	154	154
Салдо към 30 юни 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	1 857	28 412

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Digitally signed by
ENCHO DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
12:11:05 +03'00'

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Digitally signed by
LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:13:57 +03'00'

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	30 юни 2026 ‘000 евро	30 юни 2025 ‘000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 479	1 652
Плащания към доставчици	(1 180)	(140)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(45)
Плащания за данъци	(118)	(436)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	305	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	452	1 025
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(26)	(177)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	1 045
Други постъпления от/(плащания) за инвестиционна дейност, нетно	-	(13)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(26)	855
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(1 353)	(1 708)
Плащания на лихви	(341)	(446)
Плащания на такси и комисионни	(9)	(2)
Други постъпления/ (плащания) за финансова дейност, нетно	1 386	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(317)	(2 157)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	109	(277)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	188	467
Пари и парични еквиваленти в края на периода	297	190

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Съставил: _____
/Енчо Дончев/
Digitally signed by ENCHO DONCHEV
Date: 2026.07.30 12:11:28 +03'00'

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/
Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.07.30 12:14:20 +03'00'

Дата: 30 юли 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 30 юни 2026 г. в Дружеството има 2 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 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 30 юни 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
	30 юни 2026 г. '000 евро	30 юни 2026 г. '000 евро	30 юни 2026 г. '000 евро
Приходи от продажби	647	-	647
Приходи на сегмента	647	-	647
Разходи за материали	(17)	-	(17)
Разходи за външни услуги	(108)	(1)	(109)
Разходи за персонал	(29)	-	(29)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6)	-	(6)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(444)	-	(444)
Други разходи	(102)	-	(102)
Оперативна (загуба) от сегмента	(59)	(1)	(60)
Финансови разходи	(351)	-	(351)
(Загуба) за периода на сегмента	(410)	(1)	(411)
Активи на сегмента	34 035	16 876	50 911
Пасиви на сегмента	20 037	1 440	21 477

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 Диём“, 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 30 юни 2026 г.	1 441	323	270	2 034
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2026 г.	(21)	(146)	(270)	(437)
Амортизация за периода	-	(6)	-	(6)
Салдо към 30 юни 2026 г.	(21)	(152)	(270)	(443)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	1 420	171	-	1 591

	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 30 юни 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 30 юни 2026 г.	16 383

Приходите от наеми, в размер на 67 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 май 2026 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на собствен недвижим имот находящ се в с. Равда.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	30 юни 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.

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 30 юни 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 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 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 30 юни 2026 г.	15 416

8. Търговски и други вземания

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Търговски вземания	1 543	2 272
Коректив за очаквани кредитни загуби	(8)	(2)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	220	528
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(6)
Финансови активи	1 755	2 792
Предплатени разходи	9	4
Данъчни вземания	2	-
Предплатени наеми	8	-
Нефинансови активи	19	4
Търговски и други вземания	1 774	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:

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	1 426	2 168
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	104	101
Вземания по такси и други	13	3
Коректив за очаквани кредитни загуби	(8)	(2)
Общо търговски вземания	1 535	2 270

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания от доставчици по предоставени аванси	205	205
Вземания с обезщетителен характер	15	323
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(6)
Общо други вземания	220	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 второто 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:

	30 юни 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:

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	297	188
Пари и парични еквиваленти	297	188

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 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 30 юни 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.

	30 юни 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 30 юни 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, както следва

- 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.
- През отчетния период един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 1 386 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база.

Ръководството на дружеството отчита стойността на задълженията като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 30 юни 2026 г. е в размер на 3 924 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.

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '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:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(25)	(41)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(6)
Разходи за персонала	(29)	(47)

11.2. Задължения към персонала

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '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	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	-	-	331
Облигационен заем	2 556	2 045	15 850	17 384
Лихви	116	124	-	-
Сконто	(18)	(5)	-	(7)
Общо балансова стойност	2 654	2 164	15 850	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 ипотечи 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 116 хил. евро и е текущо.

13. Търговски и други задължения

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

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	2 803	3 778
Финансови пасиви	2 803	3 778
Данъчни задължения	102	22
Предплатени наеми	40	67
Получени аванси	-	18
Други задължения	21	17
Нефинансови пасиви	163	124
Текущи търговски и други задължения	2 966	3 902

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

Към 30 юни 2026 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 2 803 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 1 310 хил. евро.;
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 53 хил. евро.

13. Приходи от продажби

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

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Приходи от продажба на апартаменти	521	1 415
Приходи от наеми	68	50
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Диём	57	26
Приходи от други услуги	1	2
Приходи от продажби	647	1 493

14. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 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.

15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Ел. енергия и вода	(15)	(19)
Консумативи и други	(2)	(2)
Разходи за материали	(17)	(21)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(7)	(6)
Разходи за застраховки	(4)	(4)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Диет“	(76)	(40)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(4)
Оценки на имоти	(4)	(3)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(1)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	(1)
Нотариални такси	(1)	(2)
Държавни и административни такси	(2)	(5)
Други разходи за външни услуги	(9)	(7)
	(109)	(73)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(102)	(95)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
	(102)	(96)

18. Финансови разходи

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

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(334)	(425)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(334)	(425)
Разходи по облигационна емисия	(12)	(12)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(3)	(6)
Банкови такси и комисиони	(2)	(2)
Финансови разходи	(351)	(445)

19. (Загуба)/Печалба на акция

(Загубата)/ печалбата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба)/печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	30 юни 2026	30 юни 2025
(Загуба)/печалба за периода (в евро)	(411 000)	154 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/печалба на акция (в евро за акция)	(0.06)	0.02

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 юни 2026 г. включват дъщерните дружества, акционери 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.

20.1. Сделки с дъщерни дружества

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	(26)	(43)
Увеличение на собствения капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителна вноска в „Други резерви“	-	(54)

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(7)	(7)
Разходи за осигурителни вноски	(1)	(1)
	(8)	(8)

20.3. Сделки с акционери

През отчетния период един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноса под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 1 386 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база.

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	4	5
Общо текущи задължения към свързани лица	4	5
Общо задължения към свързани лица	4	5

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.

21. 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.

22. 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 2 юли 2026 г. е вписана промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис.
- На 6 юли 2026 г. са взети решения от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, в качеството му на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество Проджект Пропърти ЕООД както следва:
 - Капиталът на Дружеството в размер на 9 711 850 лева се превалутира в размер на 4 965 590.06 евро, изчислен по фиксирания курс 1 евро = 1,95583 лв., като капиталът след закръгляне възлиза на 4 965 590 евро. Капиталът е разпределен в 496 559 дружествени дяла по 10 € всеки и е внесен изцяло.
 - Увеличава се капитала от 4 965 590 евро, на 4 967 090 евро, чрез издаване и записване на нови 150 дяла с номинална стойност 10 евро и емисионна стойност 200 евро. Увеличението на капитала в размер на 30 000 евро е извършено чрез парична вноса, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г.
 - Промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г.
- На 21 юли 2026 г. са взети решения от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, в качеството му на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество Спринг Пропърти ЕООД както следва:
 - Увеличава се капитала от 5 066 614 евро, на 5 101 614 евро, чрез издаване и записване на нови 35 000 дяла с номинална стойност 1 евро. Увеличението на капитала в размер на 35 000 евро е извършено чрез парична вноса, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството не е вписано в Търговския регистър към датата да одобрение на настоящия финансов отчет.

- Промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис. Обстоятелството не е вписано в Търговския регистър към датата да одобрение на настоящия финансов отчет.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (самостоятелен, неаудитиран) към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 30 юни 2026 г.

Изпълнителен директор:
LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
/Людмила Даскалова/

Digitally signed by
LYUDMILA NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:15:25 +03'00'

Междинен самостоятелен доклад за дейността за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 юни 2026 г. представя коментар и анализ на междинния самостоятелен финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Дружеството е вписано 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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Тексим Банк АД.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутуиран в евро по фиксирувания курс от 1.95583 лева за 1 евро. Капиталът на Дружеството е разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 20 180 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 17 юни 2026 г. на цена 12.80 евро за акция.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Към 30 юни 2026 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко
УПФ „Съгласие“	471 918	6.81	Пряко
УПФ ЦКБ-СИЛА	454 284	6.56	Пряко
		43.86	

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Дружеството.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2026 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

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

Дружеството се представлява и управлява към 30 юни 2026 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към 30 юни 2026 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Преглед на резултатите от дейността на Дружеството и основни рискове, пред които е изправено

Финансовият резултат от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, към 30 юни 2026 г. е загуба, в размер на 411 хил. евро (30 юни 2025 г.: печалба в размер на 154 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 50 911 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. е 52 248 хил. евро. Паричните средства към 30 юни 2026 г. са 297 хил. евро (към 31 декември 2025 г.: 188 хил. евро).

Пасивите към 30 юни 2026 г. са в размер на 21 477 хил. евро, докато към 31 декември 2026 г. са в размер на 23 789 хил. евро.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2026 г. е на стойност 29 434 хил. евро (31 декември 2025 г.: 28 459 хил. евро).

Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с отрасъла, в който извършва дейността си

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са вземания, заеми, търговски и други задължения. Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискове. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Систематични рискове:

- *Валутен риск*

Сделките на Дружеството се осъществяват евро. През отчетния период Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

- *Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е емитирало облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своята облигационна емисия.

- *Кредитен риск*

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

- *Ликвиден риск*

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти. Оперативните и финансовите резултати на

Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

- *Операционен риск*

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи. Основни източници на риск са персонал, процеси, системи и външни събития. Дружеството се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества, както и използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2026 г.

През месец май 2026 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на собствен недвижим имот находящ се в с. Равда.

На 22 юни 2026 г., поради липса на кворум на първа дата 05 юни 2026 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, на което след разрешение от КФН е приет коригиран Устав на Дружеството и променен адреса на управление на Дружеството. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 02 юли 2026 г., след което в законовите срокове тези промени са обявени пред КФН, БФБ, ЦД, медия и общественост.

Сключени съществени сделки (договори) и такива между свързани лица през първото шестмесечие на 2026 г.

През отчетния период за Дружеството са налице сключени съществени договори, между свързани лица. Към 30 юни 2026 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. През отчетния период са отчетени разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал (възнаграждения и осигурителни вноски) в размер на 8 хил. евро и през месец

май 2026 г. един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 1 386 хил. евро.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се ускори до 4.0% в края на 2026 г. (спрямо 3.5% в края на 2025 г.), докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 3.7% през 2026 г. (при 3.5% през 2025 г.). От страна на външната макроикономическа среда основен проинфлационен фактор се очаква да бъде цената на суровия петрол на международния пазар, която значително нарасна през март вследствие на ескалацията на напрежението в Близкия изток. Очаква се тези процеси да имат съществен пряк ефект върху цените на транспортните горива през 2026 г., който да се пренесе косвено върху цените на други основни групи на потребителската кошница, като храните и базисните компоненти, през втората половина на годината. Вътрешната макроикономическа среда се очаква да продължи да оказва проинфлационен натиск чрез нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи върху крайните потребителски цени. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави до 3.0% в края на периода и до 3.2% средно за годината, като забавянето на средногодишната инфлация е обусловено главно от енергийните компоненти, при които растежът на цените се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г., докато инфлацията при услугите се очаква да остане устойчиво висока. През 2028 г. очакваме средногодишната инфлация да възлезе на 3.2%, като се очаква инфлацията при всички основни подкомпоненти на потребителската кошница да се забави спрямо предходната година, с изключение на групата на енергийните продукти.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. В условията на текущата инфлация, пазарът на недвижими имоти запази своята роля на предпочитан актив за съхранение на стойността. Дружеството отчита, че по-ниската волатилност на този сегмент спрямо финансовите пазари е спомогнала за поддържане на стабилна инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на междинния самостоятелен финансов отчет за издаване Ръководството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси, войната в Украйна, събитията в Близкия изток и приемането на новата единна европейска валута не са породили потребност от специфична промяна в тях. необходимите действия за гарантиране на финансовата стабилност и непрекъснатостта на работния процес. При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажменти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

Дружеството обмисля да извърши проучване на възможностите за внедряване на нови технологични решения за намаляване на нивото на необходимата енергия, чрез производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници за своите ваканционни комплекси. Използването на възобновяема енергия в крайна сметка трябва да доведе до много по-ниски разходи за енергия.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е идентифицирало рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно влияние върху финансовите му отчети. Ръководството следи въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и динамиката в сферата на недвижимите имоти и не само. Тези

промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Дружеството не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Разкриване на регулирана информация

През отчетния период Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock, ХЗ и ЕИС (Единна информационна система) на КФН.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: <https://www.bsproperties.eu>

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Дамян Колев.

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров 10, ет. 1, ап. 1
телефон: + 359 88 421 8286, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Изпълнителен директор: _____

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Digitally signed by
LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:16:01 +03'00'

/Людмила Даскалова/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар към 30 юни 2026 г.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

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

1. Информация по чл. 31, ал. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)

1.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

През второ тримесечие на 2026 г., 70.89 % от притежаваните нетекущи активи са отдавани под наем. Те включват притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти и други нетекущи активи, както следва:

- Поземлен имот с площ от 11 200 кв. м., както и два от притежаваните инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.
- Земя и сгради находящи се в с. Равда.

1.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти:

През второто тримесечие на 2026 г. няма извършени покупки на нови и/или продажба на активи на стойност над 5 на сто от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

1.3. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

Активите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 юни 2026 г. възлизат на 50 911 хил. евро като 70 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 юни 2026 г. възлизат на 647 хил. евро като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

1.4. Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава инвестиции в няколко специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Към 30 юни 2026 г. инвестициите са разпределени в Проджект Пропърти ЕООД, ЕИК 124060334, Балчик Лоджистик Парк ЕАД, ЕИК 203817664 и Спринг Пропърти ЕООД, ЕИК 206965287 с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава 100 % от дяловете и акциите, а инвестицията е в общ размер на 15 450 хил. евро или 30 % от активите на Дружеството.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в недвижими имоти, находящи се на територията на друга държава членка, освен Република България.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е емитирал дългови ценни книжа.

Дружеството не е получавало нов банков кредит за покупка на недвижими имоти, не е получавало кредити за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти, както и банкови кредити, които да се използват за плащане на лихви. Информацията за кредитите е представена в бележка 12 в Междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството.

2. Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

2.1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти:

През второто тримесечие на 2026 г. Дружеството е извършило неотложен текущ ремонт на собствените си недвижими имоти находящи се в гр. Балчик.

През второто тримесечие на 2026 г. Дружеството не е извършвало строежи на недвижими имоти.

2.2. Дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:

Към 30 юни 2026 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 96 хил. евро.

II. Информация, съгласно чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

През отчетния период Дружеството не е извършвало промени в счетоводната си политика.

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

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава 100 % от:

- акциите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, ЕИК 203817664;
- дяловете на Спринг Пропърти ЕООД, ЕИК 206965287;
- дяловете на Проджект Пропърти ЕООД, ЕИК 124060334.

През първото шестмесечие на 2026 г. не е настъпила промяна в групата.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През отчетния период няма настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и

информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало официални прогнози за резултати от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 30 юни 2026 г., и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 юни 2026 г. в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ акционери – юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

	30 юни 2026 г.		31 декември 2025 г.		Изменение в % на участие
	Брой акции	% на участие	Брой акции	% на участие	
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03%	1 525 271	22.03 %	-
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46 %	585 850	8.46 %	-
УПФ Съгласие	471 918	6.81 %	471 918	6.81 %	-
УПФ ЦКБ – Сила	454 284	6.56 %	454 284	6.56 %	-

Към 30 юни 2026 г. в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма акционери – физически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас.

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към 30 юни 2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Към 30 юни 2026 г. не са регистрирани данни за притежание на акции от страна на управителните и контролните органи на Дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, 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 цели.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и неговите дъщерни дружества не са отпускали заеми.

30 юни 2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:.....
Людмила Даскалова

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA

Digitally signed by LYUDMILA
NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.07.30 12:16:55
+03'00'

Важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, относно обстоятелствата, настъпили през второто тримесечие на 2026 г.

Приложение № 4 Вътрешна информация

№	Обстоятелство	Промяна в периода 01.04.2026-30.06.2026 г.
1.	Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.	Няма
2.	Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.	Няма
3.	Сключване или изпълнение на съществени сделки.	Няма
4.	Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.	Няма
5.	Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.	Няма
6.	Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.	Няма
7.	Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.	няма
8.	Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.	няма

** Във връзка със всички промени, които са настъпили, са изпращани уведомителни писма до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и други заинтересовани лица и институции.

30 юли 2026 г.

LYUDMILA
 NIKOLOVA
 DASKALOVA

Digitally signed by
 LYUDMILA NIKOLOVA
 DASKALOVA
 Date: 2026.07.30
 12:17:29 +03'00'

Изпълнителен директор:.....

/Людмила Даскалова/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Людмила Николова Даскалова, в качеството си на представляващ „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ - гр. Варна.

и

2. Енчо Дончев Дончев, в качеството си на съставител

на основание чл. 100о, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът междинен самостоятелен финансов отчет и пояснения към 30 юни 2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството;

2. Междинният самостоятелен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дата: 30 юли 2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA

Digitally signed by
LYUDMILA NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:17:58 +03'00'

.....
/Людмила Даскалова – Изп. директор/

ENCHO DONCHEV
DONCHEV

Digitally signed by ENCHO
DONCHEV DONCHEV
Date: 2026.07.30 12:12:13
+03'00'

.....
/Енчо Дончев - Съставител/

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април
2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба),
съдържащ информация за емитента
„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ,
настъпили през първото шестмесечие на 2026 г.

Във връзка със законовите задължения на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АД СИЦ в качеството му на публично дружество, през изтеклото първо шестмесечие на 2026 г. Дружеството оповести пред публичността и изпрати на Комисията за финансов надзор следната информация:

- 29.01.2026 г. – Тримесечен самостоятелен отчет за четвърто тримесечие на 2025 г;
- 27.02.2026 г. – Тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 27.02.2026 г. - Тримесечен отчет на емитент на облигации по чл. 100е, ал. 1, т. 2, във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите;
- 30.03.2026 г. – Годишен самостоятелен финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;
- 22.04.2026 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF
- 29.04.2026 г. – Представена е покана за свикване на Редовно годишно общо събрание на акционерите
- 29.04.2026 г. - Тримесечен самостоятелен отчет за първо тримесечие на 2026 г;
- 01.06.2026 г. - Тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
- 01.06.2026 г. - Тримесечен отчет на емитент на облигации по чл. 100е, ал. 1, т. 2, във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите;
- 09.06.2026 г. – Протокол за липса на кворум за първа дата 05.06.2026 г.;
- 24.06.2026 г. - Протокол от проведено РГОСА на резервна дата поради липса на кворум на първа дата;

Финансовите отчети на дружеството и новините бяха оповестени на български език. Цялата информация е публикувана:

- сайта на Българска фондова борса АД:

<https://www.bse-sofia.bg/bg/news>

- в електронната медия Infostok.bg

<https://www.infostock.bg/infostock/control/search?ticker=5H4M>

- на сайта на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АД СИЦ

<https://www.bsproperties.eu/index.htm> - в секцията Информация за инвеститорите.

30 юли 2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:.....
/Людмила Даскалова/

LYUDMILA
NIKOLOVA
DASKALOVA
Digitally signed by
LYUDMILA NIKOLOVA
DASKALOVA
Date: 2026.07.30
12:18:48 +03'00'

Междинен финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Междинен доклад за дейността за периода приключващ на 30 юни 2026 г.

Докладът за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2026 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Междинния доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Съвета на директорите на 30.07.2026 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 02 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове в страната и чужбина.

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: 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.

Към 30 юни 2026 г. Балчик Лоджистик Парк ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

Капитал и акционери

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 4 064 156.91 евро. Състои се от 993 600 броя поименни налични с право на глас акции. Няма промяна в регистрирания капитал на дружеството през периода.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови инструменти се котира на Българска фондова борса АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на Българска фондова борса АД, сегмент облигации.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2026 г.:

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

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

През изтеклото първо шестмесечие на 2026 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на 5 хил. евро.

Членовете на Съвета на директорите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2026 г. не притежават акции от Дружеството.

Развитие и резултати от дейността на Дружеството. Състояние на Дружеството и бъдещо развитие.

Финансовият резултат от дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, към 30 юни 2026 г. е загуба в размер на 20 хил. евро (30 юни 2025 г.: загуба в размер на 23 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 6 307 хил. евро (31 декември 2025 г.: 6 297 хил. евро). Паричните средства към 30 юни 2026 г. са 15 хил. евро (31 декември 2025 г.: 13 хил. евро).

Пасивите към 30 юни 2026 г. са в размер на 148 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. са в размер на 118 хил. евро.

Собствения капитал на Дружеството към 30 юни 2026 г. е на стойност 6 159 хил. евро (31 декември 2025 г.: 6 179 хил. евро).

Не са били установени индикации за обезценка на активите на Дружеството.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството реализира загуба в размер на 20 хил. евро, което се дължи основно на отчетените разходи за местни данъци, дължими за притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Дружеството не изпитва ликвидни проблеми, тъй като има положителен нетен паричен поток от оперативна дейност, въпреки, че текущите пасиви към тази дата превишават текущите активи с 9 хил. евро.

Основната цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и Устава си.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти.

Справедливата стойност на инвестиционен имот трябва да отразява вижданията на участниците на пазара и пазарните данни към датата на оценяване при текущите пазарни условия. С оглед възприетата политика на Дружеството да оценява инвестиционните си имоти по справедлива стойност, Ръководството извърши своя анализ върху актуалните пазарни равнища на имотите чрез възлагане оценка на независим оценител.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се ускори до 4.0% в края на 2026 г. (спрямо 3.5% в края на 2025 г.), докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 3.7% през 2026 г. (при 3.5% през 2025 г.). От страна на външната макроикономическа среда основен проинфлационен фактор се очаква да бъде цената на суровия петрол на международния пазар, която значително нарасна през март вследствие на ескалацията на напрежението в Близкия изток. Очаква се тези процеси да имат съществен пряк ефект върху цените на транспортните горива през 2026 г., който да се пренесе косвено върху цените на други основни групи на потребителската кошница, като храните и базисните компоненти, през втората половина на годината. Вътрешната макроикономическа среда се очаква да продължи да оказва проинфлационен натиск чрез нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи върху крайните потребителски цени. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави до 3.0% в края на периода и до 3.2% средно за годината, като забавянето на средногодишната инфлация е обусловено главно от енергийните компоненти, при които растежът на цените се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г., докато инфлацията при услугите се очаква да остане устойчиво висока. През 2028 г. очакваме средногодишната инфлация да възлезе на 3.2%, като се очаква инфлацията при всички основни подкомпоненти на потребителската кошница да се забави спрямо предходната година, с изключение на групата на енергийните продукти.

Важни събития настъпили през първото шестмесечие на 2026 г.

- Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро.

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Структура и численост на персонала

Към 30 юни 2026. в Дружеството няма назначени служители.

Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен междинния финансов отчет:

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Дата: 30.07.2026 г.

Lyudmila
Nikolova
Daskalova
Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:00:01 +03'00'

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	6 280	6 280
Нетекущи активи		6 280	6 280
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	12	4
Пари и парични еквиваленти	6	15	13
Текущи активи		27	17
Общо активи		6 307	6 297
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	4 064	4 064
Премиен резерв	7.2	24	24
Други резерви	7.3	87	87
Неразпределена печалба		1 984	2 004
Общо собствен капитал		6 159	6 179
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	112	112
Нетекущи пасиви		112	112
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	9	35	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	15.3	1	1
Текущи пасиви		36	6
Общо пасиви		148	118
Общо собствен капитал и пасиви		6 307	6 297

Съставил: **ENCHO DONCHEV DONCHEV**
Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV
Date: 2026.07.30 11:56:14 +03'00'
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: **Lyudmila Nikolova Daskalova**
Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova
Date: 2026.07.30 12:00:26 +03'00'
/Людмила Даскалова/

Дата: 30.07.2026 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Приходи от наем	10	9	4
Разходи за материали	11	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	12	(2)	(1)
Разходи за персонала	13	(5)	(5)
Други разходи	14	(21)	(20)
(Загуба) от оперативна дейност		<u>(20)</u>	<u>(23)</u>
Общо (всеобхватна загуба) за периода		(20)	(23)

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Digitally signed by
ENCHO DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
11:57:41 +03'00'

Lyudmila
Nikolova
Daskalova
Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:00:44 +03'00'

Дата: 30.07.2026 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	4 064	24	87	2 004	6 179
Загуба за периода	-	-	-	(20)	(20)
Общо (всеобхватна загуба) периода	-	-	-	(20)	(20)
Салдо към 30 юни 2026 г.	4 064	24	87	1 984	6 159

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	4 064	24	42	2 028	6 158
Формиране на резерв	-	-	54	-	54
Сделки със собствениците	-	-	54	-	54
Загуба за периода	-	-	-	(22)	(22)
Общо (всеобхватна загуба) периода	-	-	-	(22)	(22)
Салдо към 30 юни 2025 г.	4 064	24	96	2 006	6 190

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV

Digitally signed by
ENCHO DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
11:58:26 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Lyudmila
Nikolova
Daskalova

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:01:00 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30.07.2026 г.

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
	11	21
	(3)	(2)
	(5)	(4)
	(1)	(43)
	2	(28)
	-	-
	-	54
	-	54
	2	26
6	13	1
6	15	27

Lyudmila
Nikolova
Daskalova

Digitally signed
by Lyudmila
Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:01:24 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 13 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 02 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове в страната и чужбина.

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: 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.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2026 г. е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2026 г.:

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

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма назначени служители.

2. Изявление за съответствие с МСФО

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват 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 финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

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

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.

Финансовия отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

3. Счетоводна политика

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2026 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, намиращи се в гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или увеличаване стойността на капитала.

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

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

	хил. евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	6 268
Печалба от промяна на справедливата стойност	12
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	6 280
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	6 280

Преките оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти на Дружеството в размер на 21 хил. евро са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“ и представляват разходи за местни данъци и такси.

5. Търговски и други вземания

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Търговски вземания	10	-
Финансови активи	10	-
Предплатени разходи за застраховки	-	3
Други вземания	2	1
Нефинансови активи	2	4
Търговски и други вземания	12	4

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	15	13
Пари и парични еквиваленти	15	13

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 4 064 156.91 евро. Състои се от 993 600 броя поименни налични с право на глас акции.

	30 юни 2026 Брой	31 декември 2025 Брой
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	993 600	993 600
Общо брой акции, оторизирани в края на периода	993 600	993 600

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

7.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 24 хил. евро е формиран в резултат от промяна в номиналната стойност на една акция.

7.3. Други резерви

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от едноличния акционер, за покриване на текущи задължения.

8. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2026 г. хил. евро	30 юни 2026 г. хил. евро
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	112	112
	112	112
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	112	112
Нетно отсрочени данъчни пасиви	112	112

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2025 г. хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 г. хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	110	2	112
	110	2	112
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	110		112
Нетно отсрочени данъчни пасиви	110		112

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Търговски задължения	-	1
Предплатен наем	13	4
Данъчни задължения	22	-
Финансови пасиви	35	5
Текущи търговски и други задължения	35	5

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

10. Приходи от наеми

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Приход от наем	9	4
Приход от наем	9	4

11. Разходи за материали

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Ел. енергия	(1)	(1)
Разходи за материали	(1)	(1)

12. Разходи за външни услуги

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за застраховки	(2)	(1)
Разходи за материали	(2)	(1)

13. Разходи за персонала

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за заплати	(5)	(5)
Разходи за персонала	(5)	(5)

14. Други разходи

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(20)
Други разходи	(21)	(20)

15. Сделки и разчети със свързани лица в края на периода

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, ключов управленски персонал и други дружества от Групата на едноличния акционер.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

15.1. Сделки с едноличния собственик

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Формиране на капиталови резерви	-	54

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(5)	(5)

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2026 хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	1	1
Общо задължения към свързани лица	1	1

16. Безналични сделки

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

17. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени правни искове към Дружеството.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството не е изложено на съществени рискове по отношение на финансовите си инструменти, които са несъществени по размер.

19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за едноличния собственик като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния собственик, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да намали задълженията си.

20. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.07.2026 г.

Съкратен финансов отчет

СПРИНГ ПРОПЪРТИ ЕООД

30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Съкратен баланс
към 30 юни 2026 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	31.12.2025		30.06.2026	31.12.2025
а	1	2	а	1	2
Б. Нетекущи активи	4 855	4 855	А. Собствен капитал	4 866	4 868
В. Текущи активи	9	10	Б. Задължения	-	1
Г. Разходи за бъдещи периоди	2	4			
СУМА НА АКТИВА (Б+В+Г)	4 866	4 869	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	4 866	4 869

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV

Digitally signed by
ENCHO DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
11:47:35 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Lyudmila
Nikolova
Daskalova

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
11:51:19 +03'00'

Управител: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2026 г.

Съкратен отчет за приходите и разходите
за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	30.06.2025		30.06.2026	30.06.2025
а	1	2	а	1	2
А. Разходи					
1. Разход за суровини, материали и външни услуги	24	23			
2. Разходи за персонала	2	2			
3. Други разходи	2	1			
Общо разходи (1+2+3+3)	28	26			
4. Печалба	-	-	4. Загуба	28	26
Всичко (Общо разходи + 4)	28	26	Всичко (Общо приходи + 4)	28	26

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV

Digitally signed by
ENCHO DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
11:48:07 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Lyudmila
Nikolova
Daskalova

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
11:51:54 +03'00'

Управител: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2026 г.

Приложение

Междинният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2026 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Основната дейност на Дружеството 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.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Даскалова.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 5 066 614 евро, разпределен в 5 066 614 дяла с номинална стойност 1 евро. Капитала на Дружеството се състои от парична вноски в размер на 210 832 евро и непарична вноски в размер на 9 497 085 лв., представляваща апорт на недвижими имоти, съгласно заключение на три вещи лица, назначени по реда на чл.72, ал.2 от ТЗ.

През първото шестмесечие на 2026 г. са настъпили следните промени в капитала на Дружеството:

- На 09 март 2026 г. с решение на едноличния собственик Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, капиталът на Дружеството в размер на 9 858 585 лева се превалутира в размер на 5 040 614,47 евро, изчислен по фиксиран курс 1 евро = 1,95583 лв., като капиталът след закръгляне възлиза на 5 040 614 евро. Капиталът е разпределен в 5 040 614 дружествени дяла по 1 € всеки и е внесен изцяло.

- На 09 март 2026 г. едноличния собственик на капитала взема решение да се увеличи капитала от 5 040 614 евро, на 5 066 614 евро, чрез издаване и записване на нови 26 000 дяла с номинална стойност 1 евро. Увеличението на капитала в размер на 26 000 евро е извършено чрез парична вноски, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 20 март 2026 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 01 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от постоянно променящите се цени на суровини и материали и променящата се инфлация.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 28 хил. евро, реализирана вследствие на отчетени разходи основно за охрана на собствени недвижими имоти. Недвижимите имоти включват земя и

сгради с различна степен на завършеност, обособени във ваканционен туристически комплекс с жилища, находящи се в с. Баня, общ. Разлог, област Благоевград.

Въпреки тези обстоятелства, ръководството счита, че въз основа на предвиденото бъдещо развитие на Дружеството, както и с финансовата подкрепа от собствениците ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и учредителния си акт.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Инвестиционни имоти“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие със СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Към 30 юни 2026 г. паричните средства на Дружеството са в размер на 5 хил. евро (31 декември 2025 г.: 8 хил. евро).

Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се прегледат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани като, задължения по получени аванси и, задължения към доставчици (търговски и други задължения).

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбивки, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на едноличния собственик, се признават, когато те са одобрени на Общото събрание на едноличния собственик.

Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконовы изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т.н.).

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната и други.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове.

Към датата на утвърждаването на този финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност и непрекъснатост на дейността, наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството не са породили потребност от специфична промяна в тях.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаното по-долу:

На 21 юли 2026 г. са взети решения от едноличния собственик на капитала Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ както следва:

- Увеличава се капитала от 5 066 614 евро, на 5 101 614 евро, чрез издаване и записване на нови 35 000 дяла с номинална стойност 1 евро. Увеличението на капитала в размер на 35 000 евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството не е вписано в Търговския регистър към датата да одобрение на настоящия финансов отчет. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

- Промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис. Обстоятелството не е вписано в Търговския регистър към датата да одобрение на настоящия финансов отчет.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 30 юли 2026 г.

Съкратен финансов отчет

ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ ЕООД

30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	31.12.2025		30.06.2026	31.12.2025
а	1	2	а	1	2
Б. Нетекущи активи	4 978	4 978	А. Собствен капитал	4 806	4 819
В. Текущи активи	7	14	Б. Задължения	182	175
Г. Разходи за бъдещи периоди	3	2	до 1 година	182	175
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	4 988	4 994	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	4 988	4 994

Lyudmila
Nikolova
Daskalova

Digitally signed by
Lyudmila Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:07:28 +03'00'

Управител: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30.07.2026 г.

Съкратен отчет за приходите и разходите
за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2006	30.06.2025		30.06.2026	30.06.2025
а	1	2	а	1	2
А. Разходи					
1. Разход за материали	-	1			
2. Разходи външни услуги	4	3			
3. Други разходи	9	9			
Общо разходи (1+2+3+4)	13	13			
5. Печалба	-	-	4. Загуба	13	13
Всичко (Общо разходи + 5)	13	13	Всичко (Общо приходи + 4)	13	13

ENCHO
DONCHEV
DONCHEV
Date: 2026.07.30
12:06:33 +03'00'

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Lyudmila
Nikolova
Daskalova
Date: 2026.07.30
12:08:03 +03'00'

Управител: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30.07.2026 г.

Приложение

Междинният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2026 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Основната дейност на Дружеството 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.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Даскалова.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 4 965 590.06 евро. Няма промяна в регистрирания капитал на дружеството през периода.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови инструменти се котират на Българска фондова борса АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на Българска фондова борса АД, сегмент облигации.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано то 01 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от постоянно променящите се цени на суровини и материали и променящата се инфлация.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 13 хил. евро, реализирана вследствие основно на отчетени разходи за местни данъци и такси. Недвижимите имоти включват земя и сгради с различна степен на завършеност, обособени във ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване, находящи се в гр. Каварна.

Въпреки тези обстоятелства, ръководството счита, че въз основа на предвиденото бъдещо развитие на Дружеството, както и с финансовата подкрепа от собствениците ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и учредителния си акт.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналот плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Инвестиционни имоти“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие със СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

В Раздел „Инвестиционни имоти“ в съкратения баланс на Дружеството са включени както стойността на собствения недвижим имот, находящ се в гр. Каварна, така и стойността на изградения СOT на имота.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Към 30 юни 2026 г. Дружеството няма налични парични средства (31 декември 2025 г.: 7 хил. евро).

Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани като, задължения по получени аванси и, задължения към доставчици (търговски и други задължения).

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на едноличния собственик, се признават, когато те са одобрени на Общото събрание на едноличния собственик.

Към 30 юни 2026 г. търговските задължения на Дружеството са формирани от задължения по получени аванси в размер на 174 хил. евро. Задълженията са краткосрочни.

Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконовни изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната и други.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове.

Към датата на утвърждаването на този финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност и непрекъснатост на дейността, наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството не са породили потребност от специфична промяна в тях.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаното по-долу:

На 6 юли 2026 г. са взети решения от едноличния собственик на капитала Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ както следва:

- Капиталът на Дружеството в размер на 9 711 850 лева се превалутира в размер на 4 965 590.06 евро, изчислен по фиксирания курс 1 евро = 1,95583 лв., като капиталът след закръгляне възлиза на 4 965 590 евро. Капиталът е разпределен в 496 559 дружествени дяла по 10 € всеки и е внесен изцяло.

- Увеличава се капитала от 4 965 590 евро, на 4 967 090 евро, чрез издаване и записване на нови 150 дяла с номинална стойност 10 евро и емисионна стойност 200 евро. Увеличението на капитала в размер на 30 000 евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

- Промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 30 юли 2026 г.