

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

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

Междинен консолидиран доклад за дейността

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

Допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 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.

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

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	33 698	33 698
Имоти, машини и съоръжения	7	1 591	1 597
Нетекущи активи		35 289	35 295
Текущи активи			
Материални запаси	9	15 416	15 860
Търговски и други вземания	10	1 802	2 814
Пари и парични еквиваленти	11	317	217
Текущи активи		17 535	18 891
Общо активи		52 824	54 186
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	3 541	3 541
Премииен резерв	12.2	20 527	20 527
Други резерви	12.3	3 924	2 538
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	12.4	(7)	(7)
Натрупана печалба		3 137	3 609
Общо собствен капитал		31 122	30 208
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	15 850	17 708
Отсрочени данъчни пасиви		7	7
Нетекущи пасиви		15 857	17 715
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	2 654	2 164
Търговски и други задължения	15	3 183	4 084
Задължения към персонала	13.2	3	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	3	5	5
Текущи пасиви		5 845	6 263
Общо пасиви		21 702	23 978
Общо собствен капитал и пасиви		52 824	54 186

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 август 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	30 юни 2025 ‘000 евро
Приходи от продажби	16	656	1 497
Други приходи		-	12
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	615
Разходи за материали	17	(18)	(23)
Разходи за външни услуги	18	(139)	(100)
Разходи за персонала	13.1	(36)	(54)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(6)	(6)
Балансова стойност на продадени апартаменти	9	(444)	(1 278)
Други разходи	19	(134)	(126)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(121)	537
Финансови разходи	20	(351)	(445)
(Загуба)/Печалба за периода		(472)	92
Общо всеобхватна (загуба)/печалба		(472)	92
		евро	евро
(Загуба)/печалба на акция	21	(0.07)	0.01

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата 26 август 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	3 541	20 527	2 538	(7)	3 609	30 208
Формиране на резерв	-	-	1 386	-	-	1 386
Сделки със собствениците	-	-	1 386	-	-	1 386
(Загуба) за периода	-	-	-	-	(472)	(472)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	-	(472)	(472)
Салдо към 30 юни 2026 г.	3 541	20 527	3 924	(7)	3 137	31 122

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	3 057	29 612
Печалба за периода	-	-	-	-	92	92
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	92	92
Салдо към 30 юни 2025 г.	3 541	20 527	2 494	(7)	3 149	29 704

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 август 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 490	1 673
Плащания към доставчици	(1 218)	(176)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(41)	(51)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(118)	(491)
	305	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	418	949
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	1 045
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	-	(94)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	951
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(1 353)	(1 708)
Плащания на лихви	(341)	(446)
Плащания на такси и комисионни	(9)	(3)
Други постъпления/ (плащания) за финансова дейност, нетно	1 386	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(317)	(2 158)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	101	(258)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	216	481
Пари и парични еквиваленти в края на периода	317	223

11

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 август 2026 г.

Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

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

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

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

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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

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

Към 30 юни 2026 г. в Групата има 2 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 2026 г. основния капитал на групата е разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2026 г. е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Промени в приблизителните оценки

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

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

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

4. Управление на риска относно финансови инструменти

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

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	30 юни	30 юни	31 декември	31 декември
	2026	2026	2025	2025
	'000 евро	участие %	'000 евро	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	5 030	100	5 030	100
Спринг Пропърти ЕООД	5 113	100	5 087	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	5 307	100	5 307	100

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Балчик Лоджистик Парк е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Спринг Пропърти е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

6. Отчитане по сегменти

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

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

Всички нетекущи активи на Групата към 30 юни 2026 г. са на обща стойност 35 289 хил. евро (31 декември 2025 г.: 35 295 хил. евро) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 юни 2026 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

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

7. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 евро	Машини и съоръжения '000 евро	Други '000 евро	Общо '000 евро
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 '000 евро	Машини и съоръжения '000 евро	Други '000 евро	Общо '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 Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

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

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

8. Инвестиционни имоти

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

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

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

	‘000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	32 535
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 163
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	33 698
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	33 698

Приходите от наеми, в размер на 77 хил. евро, са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

9. Материални запаси

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

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

	‘000 евро
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

10. Търговски и други вземания

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	1 553	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	1 765	2 792
Предплатени разходи	16	14
Данъчни вземания	6	2
Други вземания	7	6
Предплатени наеми	8	-
Нефинансови активи	37	22
Търговски и други вземания	1 802	2 814

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

Търговските вземания на Групата включват:

	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	114	101
Вземания по такси и други	13	3
Коректив за очаквани кредитни загуби	(8)	(2)
Общо търговски вземания	1 545	2 270

Другите вземания на Групата включват:

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания от доставчици по предоставени аванси	205	206
Вземания с обезщетителен характер	15	322
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 Групата 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)

11. 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	317	217
Пари и парични еквиваленти	317	217

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 юни 2026 г., възлиза на 3 хил. евро и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството-майка е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 3 541 хил. евро. Състои се от 6 925 156 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	30 юни 2026	31 декември 2025
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	6 925 156	6 925 156

Към 30 юни 2026 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

12.2. Премийен резерв

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

12.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани, както следва:

- ✓ През 2018 г. един от основните акционери на Дружеството-майка е направил допълнителна вноска, класифицирана 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-майка е направил допълнителна вноска, класифицирана като елемент на собствения капитал в общ размер на 1 386 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база.

Ръководството на Групата 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).

12.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството-майка под условие, единствено в полза на собствениците

на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 10.99 евро за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

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

Набраните средства от емисията варианти са представени като други капиталови компоненти в отчета 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)

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(32)	(48)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(6)
Разходи за персонала	(36)	(54)

13.2. Задължения към персонала

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

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Задължения за заплати	2	6
Задължения за осигурителни вноски	1	2
Провизии за пенсиониране	-	2
Задължения към персонала	3	10

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 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	-	-
Сkonto	(18)	(5)	-	(7)
Общо балансова стойност	2 654	2 164	15 850	17 708

Групата е страна по договор за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 4 244 хил. евро;
- Срок на кредита – 16.08.2031 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от 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-майка.

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

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

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

Облигационен заем:

- Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 20 452 хил. евро;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - евро;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотеки върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и имоти собственост на дъщерните му дружества Балчик Лоджистик Парк ЕАД, Проджект Пропърти ЕООД и Спринг Пропърти ЕООД, в полза на Довереника на облигационерите. През март 2024 г. е вписано заличаване на тежестите върху недвижими имоти - апартаменти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Деветакова № 21, поради достигане на свръхобезпечение по емисията корпоративни облигации, предвид оставащите вноски и лихви до окончателното погасяване на облигационния заем.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 116 хил. евро. и е текущо.

15. Търговски и други задължения

	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	2 803	3 780
Финансови пасиви	2 803	3 780
Получени аванси	174	192
Данъчни задължения	132	23
Предплатени наеми	53	72
Други задължения	21	17
Нефинансови пасиви	380	304
Текущи търговски и други задължения	3 183	4 084

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 Групата в размер на 2 803 хил. евро са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 1 440 хил. евро;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 1 310 хил. евро;
- задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Групата в размер на 53 хил. евро;

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 174 хил. евро от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

16. Приходи от продажби

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

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Приходи от продажба на апартаменти	521	1 415
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	57	26
Приходи от наеми	77	54
Други приходи от други услуги	1	2
	656	1 497

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Ел. енергия и вода	(16)	(20)
Консумативи и други	(2)	(3)
	(18)	(23)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за застраховки	(10)	(7)
Разходи за охрана	(24)	(23)
Оценки на имоти	(4)	(4)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(7)	(6)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(4)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(77)	(41)
Други разходи за външни услуги	(9)	(7)
Нотариални такси	(1)	(2)
Държавни и административни такси	(2)	(5)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(1)
	(139)	(100)

19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(133)	(123)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
Разходи за лихва, глоби и неустойки		(1)
Други	(1)	(1)
	(134)	(126)

20. 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)

21. (Загуба)/печалба на акция

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

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата)/печалбата 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)	(472 000)	92 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/Печалба на акция (в евро за акция)	(0.07)	0.01

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2026 '000 евро	30 юни 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(11)	(7)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	(12)	(8)

22.2. Сделки с акционери

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

23. Разчети със свързани лица в края на периода

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

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 3 924 хил. евро (31 декември 2025 г.: 2 538 хил. евро).

24. Безналични сделки

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

25. Условни активи и условни пасиви

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

26. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 август 2026 г., не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

- ✓ На 2 юли 2026 г. е вписана промяна на адреса на управление на Дружеството-майка, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 26 август 2026 г.

Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 30 юни 2026 г.

Докладът за дейността на Групата към 30 юни 2026 г. представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. 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 и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството-майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка 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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175161352 и е установено на територията на Република България. 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, банка-депозитар е Тексим Банк АД.

Групата се състои от Дружество-майка и три дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД с ЕИК 206965287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД с ЕИК 203817664.

Основната дейност на дъщерните дружества 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.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на финансовите отчети и формиране на резултатите от дейността.

Капитал

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

Акциите на Дружеството-майка 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-майка са от 17 юни 2026 г. на цена 12.80 евро за акция.

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

Към 30 юни 2026 г. акционерите на Дружеството-майка, 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-майка.

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

Няма служители на Дружеството-майка, които са и негови акционери.

Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

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

На Дружеството-майка не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата 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-майка при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, 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-майка има едностепенна система на управление.

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

Към 30 юни 2026 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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;

Дружеството-майка 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-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са

придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, 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 Групата 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 Групата и основни рискове, пред които е изправена

Финансовият резултат от дейността на Групата, към 30 юни 2026 г. е загуба, в размер на 472 хил. евро (30 юни 2025 г.: печалба в размер на 92 хил. евро).

Сумата на активите на Групата към 30 юни 2026 г. е 52 824 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. е 54 186 хил. евро. Паричните средства към 30 юни 2026 г. са 317 хил. евро (31 декември 2025 г.: 217 хил. евро).

Пасивите към 30 юни 2026 г. са в размер на 5 845 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. са в размер на 6 263 хил. евро.

Собственият капитал на Групата към 30 юни 2026 г. е на стойност 31 122 хил. евро (31 декември 2025 г.: 30 208 хил. евро).

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

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата 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 Групата се осъществяват в евро. През представените отчетни периоди Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на валутен риск.

- *Лихвен риск*

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството-майка 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 следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своята облигационна емисия.

- *Кредитен риск*

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

Групата 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, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Групата 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 Групата цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

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

Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Групата инвестира 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 Групата са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който тя 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 Групата 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 Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Групата.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Групата, 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 Групата 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 Групата 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. Групата 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

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили през второто тримесечие на 2026 г.

- През месец май 2026 г. Групата 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 второто тримесечие на 2026 г.

През отчетния период за Групата не са налице сключени съществени договори, между свързани лица. Към 30 юни 2026 г. свързаните лица на Групата включват акционери и ключов управленски персонал. През отчетния период са отчетени разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал (възнаграждения и осигурителни вноски) в размер на 12 хил. евро и през месец май 2026 г. един от основните акционери на Дружеството-майка е направил допълнителна вноска под формата на подчинен сроден дълг в общ размер на 1 386 хил. евро.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

През първото полугодие на 2026 г. макроикономическата среда продължи да се характеризира с повишена несигурност, свързана основно с динамиката на инфлацията, цените на енергийните ресурси и международната геополитическа обстановка. Към 30 юни 2026 г. тези фактори са предмет на текущо наблюдение и оценка от Ръководството с оглед на потенциалното им влияние върху дейността, финансовото състояние, резултатите от дейността и ликвидността на Групата.

Съгласно наличните към датата на изготвяне на настоящия доклад макроикономически прогнози се очаква средногодишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да възлезе на 5,0% през 2026 г., като към края на годината се очаква инфлацията да достигне 5,9%. За следващите две години се очаква постепенно забавяне на инфлационните процеси. Динамиката на цените на енергийните ресурси, разходите за труд и вътрешното потребление остават сред основните фактори, които могат да окажат влияние върху ценовото равнище и икономическата активност.

Влиянието на инфлационните процеси върху Групата се оценява основно във връзка с разходите за дейността, оценката и възстановимостта на активите, финансовите инструменти, паричните потоци и ликвидността. Ръководството извършва текуща оценка на необходимостта от актуализиране на счетоводните оценки и допускания, когато наличната информация и развитието на икономическата среда предоставят индикации за промяна в тях.

Пазарът на недвижими имоти, в който Групата осъществява своята дейност, продължава да бъде повлиян от общите икономически условия, инфлацията, лихвените проценти, инвестиционната активност и развитието на търсенето и предлагането. Към 30 юни 2026 г. Ръководството не е установило обстоятелства, които да налагат съществена промяна в прилаганите счетоводни политики или в методите и основните допускания, използвани при оценката на активите и пасивите на Групата, извън обичайните за междинното финансово отчитане актуализации.

Продължаващият конфликт в Украйна и събитията в Близкия изток също представляват фактори с потенциално въздействие върху международната и българската икономика, включително чрез динамиката на цените на енергийните ресурси, инфлацията, финансовите пазари и икономическата активност. Към 30 юни 2026 г. Ръководството е оценило наличната информация и не е установило пряко или косвено въздействие от тези събития, което да води до съществена несигурност относно способността на Групата да продължи дейността си като действащо предприятие или да налага специфична промяна в управлението на рисковете и ликвидността.

От 1 януари 2026 г. еврото е официалната парична единица в Република България. Групата е предприела необходимите действия за адаптиране на счетоводните, финансовите и оперативните си процеси към въвеждането на еврото. Към 30 юни 2026 г. Ръководството не е идентифицирало съществени негативни ефекти от прехода към единната европейска валута върху финансовото състояние, резултатите или ликвидността на Групата.

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 ангажименти 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.

Групата 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. Групата не е идентифицирала 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 ангажименти 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 Групата.

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

Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като може да осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Диём“ в гр. Балчик;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Ръководството на Групата 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.

Групата възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Групата не възнамерява да се ограничава само до ваканционни имоти, които представляват основна част от активите му, а ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Разкриване на регулирана информация

През отчетния период Групата разкрива регулирана информация чрез Infostock, X3, ЕИС (Единна информационна система) на КФН и сайта на Дружеството-майка.

Групата 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 Групата: <https://www.bsproperties.eu/index.htm>.

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-майка 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.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 август 2026 г., не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

- ✓ На 2 юли 2026 г. е вписана промяна на адреса на управление на Дружеството-майка, както следва – гр. Варна, бул. „Мария Луиза“ № 33, ет. 3, офис.

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 консолидиран 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 Групата;

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

Дата: 26.08.2026 год.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....

/Людмила Даскалова – Изп. директор/

.....

/Енчо Дончев - Съставител/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 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 към консолидирания финансов отчет на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ
второто тримесечие на 2026 г.

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 Групата не е извършвала 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 второто тримесечие 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.

Групата не е публикувала официални прогнози за резултати от текущата година.

5. За публичните дружества - 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 /Дружеството-майка/ 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 управителните и контролни 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-майка.

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.

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

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

26.08. 2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:.....
Людмила Даскалова

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
по чл. 12, ал. 1, т. 2 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 по консолидиран отчет за Групата на
„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
настъпили през първото шестмесечие на 2026 г.

Във връзка със законовите задължения на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на публично дружество, през изтеклото първо шестмесечие на 2026 г. Дружеството-майка 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-майка 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“ АДСИЦ

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

26.08.2026 г.
гр. Варна

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

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

26.08.2026 г.

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