Междинен самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 септември 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 самостоятелен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	14 058	16 383
Имоти, машини и съоръжения	4	1 588	1 597
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	15 690	15 424
Нетекущи активи		**31 336**	**33 404**
Текущи активи			
Материални запаси	8	15 416	15 860
Търговски и други вземания	9	1 141	2 796
Пари и парични еквиваленти	10	535	188
Текущи активи		**17 092**	**18 844**
Активи, държани за продажба	6	**2 800**	**-**
Общо активи		**51 228**	**52 248**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	3 532	3 541
Премиен резерв	11.2	20 527	20 527
Други резерви	11.3	3 924	2 538
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варанти)	11.4	(7)	(7)
Натрупана печалба		1 707	1 860
Общо собствен капитал		**29 683**	**28 459**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	13	15 844	17 708
Нетекущи пасиви		**15 844**	**17 708**
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 829	2 164
Търговски и други задължения	14	2 865	3 902
Задължения към персонала	12.2	3	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	4	5
Текущи пасиви		**5 701**	**6 081**
Общо пасиви		**21 545**	**23 789**
Общо собствен капитал и пасиви		**51 228**	**52 248**

ENCHO DONCHEV DONCHEV
Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV
Date: 2026.10.29 11:53:21 +02'00'

Съставил:_____
/Енчо Дончев/

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:49:47 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Изпълнителен директор:_____
/Людмла Даскалова/

Дата: 29 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Приходи от продажби	15	704	2 390
Други приходи	16	6	22
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	475	641
Разходи за материали	17	(27)	(28)
Разходи за външни услуги	18	(150)	(94)
Разходи за персонала	12.1	(43)	(70)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(9)	(9)
Балансова стойност на продадени апартаменти	8	(444)	(1 973)
Други разходи	19	(153)	(143)
Печалба от оперативна дейност		**359**	**736**
Финансови разходи	20	(521)	(647)
(Загуба)/Печалба за периода		**(162)**	**89**
Общо всеобхватна (загуба)/печалба за периода		**(162)**	**89**
		евро	**евро**
(Загуба)/Печалба на акция:	21	(0.02)	0.01

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.10.29 11:53:49 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA Date: 2026.10.29 12:50:20 +02'00' Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

/Людмила Даскалова/

Дата: 29 октомври 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 варанти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	**3 541**	**20 527**	**2 538**	**(7)**	**1 860**	**28 459**
Ефект от превалутиране по реда на чл. 33 от ЗВЕРБ	(9)	-	-	-	9	-
Салдо към 1 януари 2026 г. (преизчислено)	**3 532**	**20 527**	**2 538**	**(7)**	**1 869**	**28 459**
Формиране на резерв	-	-	1 386	-	-	1 386
Сделки със собствениците	**-**	**-**	**1 386**	**-**	**-**	**1 386**
Загуба за периода	-	-	-	-	(162)	(162)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	**-**	**-**	**(162)**	**(162)**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**3 532**	**20 527**	**3 924**	**(7)**	**1 707**	**29 683**

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варанти	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	-	-	-	-	89	89
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	-	**-**	**89**	**89**
Салдо към 30 септември 2025 г.	**3 541**	**20 527**	**2 494**	**(7)**	**1 792**	**28 347**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.10.29 11:54:29 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA — Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA Date: 2026.10.29 12:50:46 +02'00' Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

/Людмила Даскалова/

Дата: 29 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	939	2 948
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	358
Плащания към доставчици	(307)	(195)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(47)	(66)
Плащания за данъци	(187)	(643)
ПРидобиване на машини и съоръжения	-	(2)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	607	6
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**1 005**	**2 406**
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(1 716)	(1300)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	1 376	1 812
Други постъпления от/(плащания) за инвестиционна дейност, нетно	-	(54)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(340)**	**458**
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(1 353)	(2 658)
Плащания на лихви	(341)	(458)
Плащания на такси и комисионни	(10)	(8)
Други постъпления/ (плащания) за финансова дейност, нетно	1 386	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**(318)**	**(3 125)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**347**	**(261)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	188	467
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**535**	**206**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.10.29 11:54:54 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA — Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA Date: 2026.10.29 12:51:10 +02'00' Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

/Людмила Даскалова/

Дата: 29 октомври 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. Считано от 02 юли 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис. До тази дата седалището и адреса 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 септември 2026 г. в Дружеството има 3 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 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 септември 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 септември 2026 г. '000 евро	30 септември 2026 г. '000 евро	30 септември 2026 г. '000 евро
Приходи от продажби	704	-	704
Други приходи	6	-	6
Промяна в спредливата стойност на инвестиционните имоти	475	-	475
Приходи на сегмента	**1 185**	**-**	**1 185**
Разходи за материали	(27)	-	(27)
Разходи за външни услуги	(148)	(2)	(150)
Разходи за персонал	(43)	-	(43)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(9)	-	(9)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(444)	-	(444)
Други разходи	(153)	-	(153)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	**361**	**(2)**	**(359)**
Финансови разходи	(521)	-	(521)
(Загуба) за периода на сегмента	**(160)**	**(2)**	**(162)**
Активи на сегмента	**34 746**	**16 482**	**51 228**
Пасиви на сегмента	**20 105**	**1 440**	**21 545**

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

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

4. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо

	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2026 г.	1 441	323	270	**2 034**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**1 441**	**323**	**270**	**2 034**
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2026 г.	(21)	(146)	(270)	**(437)**
Амортизация за периода	-	(9)	-	**(9)**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**(21)**	**(155)**	**(270)**	**(446)**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**1 420**	**168**	**-**	**1 588**

	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 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 септември 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**
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	475
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(2 800)
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**14 058**

Приходите от наеми, в размер на 125 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 септември 2026 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти земя и сгради, находящи се в гр. Балчик.

6. Активи, държани за продажба

	Земя и сгради в хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2026 г.	**-**
Трансфер от инвестиционни имоти	2 800
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**2 800**

През септември 2026 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти земя и сгради, находящи се в гр. Балчик с балансова стойност 2 800 хил. евро.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	30 септември 2026		31 декември 2025	
		хил. евро	участие %	хил. евро	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	5 235	100	5 030	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	5 307	100	5 307	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	5 148	100	5 087	100
		15 690		**15 424**	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Считано от 22 юли 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис. До тази дата седалището и адреса на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

На 06 юли 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за превалутиране и увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Проджект Пропърти ЕООД от 4 965 590 евро разпределени в 496 590 дяла всеки с номинална стойност 10 /десет/ евро, на 4 967 090 евро, разпределени в 496 709 броя дяла с номинална стойност 10 /десет/ евро за брой и емисионна стойност 200 /двеста/ евро за брой чрез издаване и записване на нови дялове. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

На 31 август 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Проджект Пропърти ЕООД от 4 967 090 евро разпределени в 496 709

дяла всеки с номинална стойност 10 /десет/ евро, на 4 975 840 евро, разпределени в 497 584 броя дяла с номинална стойност 10 /десет/ евро за брой и емисионна стойност 200 /двеста/ евро за брой чрез издаване и записване на нови дялове. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 10 октомври 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664. Считано от 17 август 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис. До тази дата седалището и адреса на управление на Дружеството е Република България, 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. Считано от 05 август 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис. До тази дата седалището и адреса на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

На 21 юли 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Спринг Пропърти ЕООД от 5 067 хил. евро, на 5 102 хил. евро, разпределен в 5 101 614 броя дялове с номинална стойност 1 евро за брой. Увеличението на капитала в размер на 35 хил. евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 05 август 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

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

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

Към 30 септември 2026 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. 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 септември 2026 г.	**15 416**

9. Търговски и други вземания

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Търговски вземания	912	2 272
Коректив за очаквани кредитни загуби	*(8)*	*(2)*
Други вземания, брутна сума преди обезценка	224	528
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	*(6)*
Финансови активи	**1 128**	**2 792**
Предплатени разходи	6	4
Данъчни вземания	1	-
Предплатени наеми	6	-
Нефинансови активи	**13**	**4**
Търговски и други вземания	**1 141**	**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 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	792	2 168
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	111	101
Вземания по такси и други	9	3
Коректив за очаквани кредитни загуби	*(8)*	*(2)*
Общо търговски вземания	**904**	**2 270**

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 септември 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)*
Други вземания от контрагенти	4	-
Общо други вземания	**224**	**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 третото 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 септември 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)**

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	535	188
Пари и парични еквиваленти	**535**	**188**

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

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 30 септември 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои се от 6 925 156 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 0,51 евроцента за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.
През периода е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията, промяна в размера на капитала на Дружеството съгласно изискванията на ЗВЕРБ и правилата за неговото превалутиране при промяна на функционалната валута в Република България от лев в евро считано от 01.01.2026 г. Ефекта от промяната във функционалната валута е отразен във „Междинния самостоятелен отчет за промените в собствения капитал".

	30 септември 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 септември 2026 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

11.2. Премиен 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.

11.3. 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 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 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 септември 2026 г. е в размер на 3 924 хил. евро (2025 г.: 2 538 хил. евро).

11.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варанти)

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 варанти. 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 варанти 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 варанти 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 варанти. Всеки записан варант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на варантите 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 варанти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

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

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

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Емисионна стойност на варантите	2	2
Транзакционни разходи	(9)	(9)
Други капиталови компоненти	**(7)**	**(7)**

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(38)	(60)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(10)
Разходи за персонала	**(43)**	**(70)**

12.2. Задължения към персонала

	30 септември 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**

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.09.2026 '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	279	124	-	-
Сконто	(6)	(5)	(6)	(7)
Общо балансова стойност	**2 829**	**2 164**	**15 844**	**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 инвестионен кредит.

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

Облигационен заем:

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

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

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 277 хил. евро и е текущо.

14. Търговски и други задължения

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

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	2 331	3 778
Финансови пасиви	**2 331**	**3 778**
Данъчни задължения	100	22
Предплатени наеми	108	67
Получени аванси	-	18
Други задължения	326	17
Нефинансови пасиви	**534**	**124**
Текущи търговски и други задължения	**2 865**	**3 902**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.
Към 30 септември 2026 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 2 331 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 851 хил. евро.;
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 40 хил. евро.

15. Приходи от продажби

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

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Приходи от продажба на апартаменти	521	2 269
Приходи от наеми	125	93
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	57	26
Приходи от други услуги	1	2
Приходи от продажби	**704**	**2 390**

16. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	-	10
Други приходи	6	12
Други приходи	**6**	**22**

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

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Ел. енергия и вода	(23)	(25)
Консумативи и други	(4)	(3)

Разходи за материали	**(27)**	**(28)**

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(11)	(9)
Разходи за застраховки	(5)	(6)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Дием“	(108)	(49)
Разходи за регулаторни и други такси	(7)	(6)
Оценки на имоти	(5)	(6)
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	(3)	(6)
Други разходи за външни услуги	(9)	(8)
	(150)	**(94)**

19. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(150)	(140)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(3)	(1)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(2)
	(153)	**(143)**

20. Финансови разходи

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

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(496)	(617)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	**(496)**	**(617)**
Разходи по облигационна емисия	(19)	(18)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(3)	(9)
Банкови такси и комисиони	(3)	(3)
Финансови разходи	**(521)**	**(647)**

21. (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 септември 2026	30 септември 2025
(Загуба)/печалба за периода (в евро)	(162 000)	89 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/печалба на акция (в евро за акция)	**(0.02)**	**0.01**

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 септември 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.

22.1. Сделки с дъщерни дружества

	30 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	(266)	(85)
Увеличение на собствения капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителна вноска в „Други резерви“	-	(54)

22.2. 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 септември 2026 '000 евро	30 септември 2025 '000 евро
Разходи за заплати	(10)	(10)
Разходи за осигурителни вноски	(1)	(1)
	(11)	**(11)**

22.3. Сделки с акционери

През май 2026 г. 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.

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 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.

24. 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.

25. 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.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (самостоятелен, неодитиран) към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 октомври 2026 г.

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:51:47 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Изпълнителен директор: .....

/Людмила Даскалова/

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

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 септември 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.

Считано от 02 юли 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис. До тази дата седалището и адреса 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 септември 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои се от 6 925 156 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 0,51 евроцента за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.
През периода в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в размера на капитала на Дружеството съгласно изискванията на ЗВЕРБ и правилата за неговото превалутиране при промяна на функционалната валута в Република България от лев в евро считано от 01.01.2026 г. Ефекта от промяната във функционалната валута е отразен във „Междинния самостоятелен отчет за промените в собствения капитал".

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 27 995 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 29 септември 2026 г. на цена 13.20 евро за акция.

Към 30 септември 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 септември 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 септември 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 септември 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 септември 2026 г. е загуба, в размер на 162 хил. евро (30 септември 2025 г.: печалба в размер на 89 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2026 г. е 51 228 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. е 52 248 хил. евро. Паричните средства към 30 септември 2026 г. са 535 хил. евро (към 31 декември 2025 г.: 188 хил. евро).

Пасивите към 30 септември 2026 г. са в размер на 21 545 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. са в размер на 23 789 хил. евро.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2026 г. е на стойност 29 683 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 рискови. 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 емисияя.

- *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 преструктуриране 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 трето тримесечие на 2026 г.

Считано от 02 юли 2026 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис.

На 06 юли 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за превалутиране и увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Проджект Пропърти ЕООД от 4 965 590 евро разпределени в 496 590 дяла всеки с номинална стойност 10 /десет/ евро, на 4 967 090 евро, разпределени в 496 709 броя дяла с номинална стойност 10 /десет/ евро за брой и емисионна стойност 200 /двеста/ евро за брой чрез издаване и записване на нови дялове. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество.

Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 юли 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

На 21 юли 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Спринг Пропърти ЕООД от 5 067 хил. евро, на 5 102 хил. евро, разпределен в 5 101 614 броя дялове с номинална стойност 1 евро за брой. Увеличението на капитала в размер на 35 хил. евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 05 август 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

На 31 август 2026 г. е взето решение от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Проджект Пропърти ЕООД от 4 967 090 евро разпределени в 496 709 дяла всеки с номинална стойност 10 /десет/ евро, на 4 975 840 евро, разпределени в 497 584 броя дяла с номинална стойност 10 /десет/ евро за брой и емисионна стойност 200 /двеста/ евро за брой чрез издаване и записване на нови дялове. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 10 октомври 2026 г. Средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

През септември 2026 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти земя и сгради, находящи се в гр. Балчик.

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

През отчетния период за Дружеството са налице сключени съществени договори, между свързани лица. Към 30 септември 2026 г. свързаните лица на Дружеството включват 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 11 хил. евро. През изтеклото трето тримесечие Дружеството е направило увеличение на основния капитал на дъщерните си дружества чрез парична вноска в общ размер на 266 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 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.

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 септември 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 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 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, Х3 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, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3, офис.
телефон: + 359 88 421 8286, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA

Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:52:16 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Изпълнителен директор: _____
/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 септември 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 третото тримесечие на 2026 г., 70.14 % 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 третото 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 септември 2026 г. възлизат на 51 228 хил. евро като 69.37 % 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 септември 2026 г. възлизат на 1 185 хил. евро като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Дружеството е предприело действия, съобразявайки дейността си с всички нормативни изисквания и следи влиянието на инвестиционните решения спрямо нормативно определените коефициенти и ограничения.

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 септември 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 инвестициите са в общ размер на 15 690 хил. евро или 30.63 % 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 13 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 третото тримесечие на 2026 г. Дружеството не е извършило ремонти.

През третотот 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 септември 2026 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 111 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 изтеклото деветмесечие 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 септември 2026 г., и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 септември 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 септември 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 септември 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 септември 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 септември 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 целеви.

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

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:52:40 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

29 октомври 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 допускане4на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, относно обстоятелствата, настъпили през третото тримесечие на 2026 г.
Приложение № 4 Вътрешна информация

№	Обстоятелство	Промяна в периода 01.07.2026-30.09.2026 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.

29 октомври 2026 г.

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:53:01 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Изпълнителен директор:_____
/Людмила Даскалова/

Д Е К Л А Р А Ц И Я

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 септември 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: 29 октомври 2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA

Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:53:24 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

/Людмила Даскалова – Изп. директор/

ENCHO DONCHEV DONCHEV

Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV
Date: 2026.10.29 11:56:00 +02'00'

/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“ АДСИЦ, настъпили през изтеклото деветмесечие на 2026 г.

Във връзка със законовите задължения на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на публично дружество, през изтеклото деветмесечие 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;
- 07.07.2026 г. – Уведомление за преизбиране на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за нов 5- годишен мандат и Уведомление за нов актуализиран устав на Дружеството;
- 30.07.2026 г. – Тримесечен самостоятелен отчет за второ тримесечие на 2026 г;
- 26.08.2026 г. – Тримесечен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2026 г.;
- 26.08.2026 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;

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“ АДСИЦ
https://www.bsproperties.eu/index.htm - в секцията Информация за инвеститорите.

LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA

Digitally signed by LYUDMILA NIKOLOVA DASKALOVA
Date: 2026.10.29 12:53:45 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

29 октомври 2026 г. Изпълнителен директор:.....
гр. Варна /Людмила Даскалова/