

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 септември 2025 г.

Съдържание

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

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	64 910	63 633
Имоти, машини и съоръжения	7	3 129	3 144
Нетекущи активи		68 039	66 777
Текущи активи			
Материални запаси	9	31 707	35 566
Търговски и други вземания	10	6 821	10 768
Пари и парични еквиваленти	11	505	940
Текущи активи		39 033	47 274
Общо активи		107 072	114 051
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	6 925	6 925
Премииен резерв	12.2	40 147	40 147
Други резерви	12.3	4 878	4 878
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варанти)	12.4	(13)	(13)
Натрупана печалба		5 993	5 979
Общо собствен капитал		57 930	57 916
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	37 246	43 444
Отсрочени данъчни пасиви		10	10
Нетекущи пасиви		37 256	43 454
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	3 581	2 273
Търговски и други задължения	15	8 271	10 372
Задължения към персонала	13.2	22	25
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	12	11
Текущи пасиви		11 886	12 681
Общо пасиви		49 142	56 135
Общо собствен капитал и пасиви		107 072	114 051

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Приходи от продажби	16	4 693	174
Други приходи	17	42	532
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи		-	268
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	1 277	3 675
Разходи за материали	18	(58)	(52)
Разходи за външни услуги	19	(275)	(294)
Разходи за персонала	13.1	(158)	(116)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(17)	(18)
Балансова стойност на продадени апартаменти	9	(3 859)	-
Други разходи	20	(365)	(312)
Печалба от оперативна дейност		1 280	3 857
Финансови разходи	21	(1 266)	(1 729)
Печалба за периода		14	2 128
Общо всеобхватен доход		14	2 128
Доход на акция	22	лв. 0.002	лв. 0.31

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата 28 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	5 979	57 916
Печалба за периода	-	-	-	-	14	14
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	14	14
Салдо към 30 септември 2025 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	5 993	57 930

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 925	40 147	4 793	-	4 559	56 424
Печалба за периода	-	-	-	-	2 128	2 128
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	2 128	2 128
Салдо към 30 септември 2024 г.	6 925	40 147	4 793	-	6 687	58 552

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 507	8 439
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	7 606
Придобиване на машини и съоръжения	(3)	(1)
Плащания към доставчици	(496)	(1 036)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(148)	(112)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(1 362)	(666)
	11	990
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 509	15 220
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	3 543	1 190
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	(2 376)	(11 304)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 167	(10 114)
Финансова дейност		
Получени заеми	-	8 770
Плащания по получени заеми	(5 198)	(11 709)
Плащания на лихви	(896)	(1 212)
Плащания на такси и комисионни	(15)	(28)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(2)	(30)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 111)	(4 209)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(435)	897
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	940	416
Пари и парични еквиваленти в края на периода	505	1 313

11

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 28 ноември 2025 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 септември 2025 г. в Групата има 8 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 2025 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. 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.

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2025 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 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 2024 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 2024 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 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2025 участие %	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2024 участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 837	100	9 782	100
Спринг Пропърти ЕООД	9 950	100	10 274	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	10 379	100	9 838	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.

През отчетния период е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 706 хил. лв., разпределени на 194 112 дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 712 хил. лв., разпределени на 194 237 дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

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.

През отчетния период е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 800 хил. лв., разпределени на 9 799 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лев на 9 859 хил. лв., разпределени на 9 858 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лев.

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 септември 2025 г. са на обща стойност 68 039 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 66 777 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 септември 2025 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставляващи Групата.

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

7. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 818	628	527	3 973
Новопридобити активи	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 818	628	528	3 974
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Амортизация за периода	-	(21)	(3)	(24)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	2 777	367	-	3 144
	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 818	628	528	3 974
Новопридобити активи, закупени	-	2	-	2
Салдо към 30 септември 2025 г.	2 818	630	528	3 976

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2025 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Амортизация за периода	-	(17)	-	(17)
Салдо към 30 септември 2025 г.	(41)	(278)	(528)	(847)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	2 777	352	-	3 129

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Диет“, 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 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	94 865
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 748
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	63 633
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 277
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	64 910

Приходите от наеми, в размер на 199 хил. лв., 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

През 2024 г. Групата рекласифицира собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Диет“, гр. Балчик от „Инвестиционни имоти“ в „Материални запаси“. Рекласификацията е породена от настъпила промяна в инвестиционните намерения, а именно: 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 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	-
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	39 607
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	35 566
Балансова стойност на продадени апартаменти	(3 859)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	31 707

10. Търговски и други вземания

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	6 246	9 602
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(2)	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	432	1 156
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(14)	(30)
Финансови активи	6 662	10 728
Предплатени разходи	27	24
Данъчни вземания	101	4
Други вземания	31	12
Нефинансови активи	159	40
Търговски и други вземания	6 821	10 768

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 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	6 026	9 568
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	212	30
Вземания по такси и други	8	4
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(2)	-
Общо търговски вземания	6 244	9 602

Другите вземания на Групата включват:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	402	1 101
Вземания с обезщетителен характер	30	55
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(14)	(30)
Общо други вземания	418	1 126

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 и съответната обезценка в размер на 2 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(30)	(499)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Възстановяване на загуба от обезценка	18	472
Салдо към края на периода	(16)	(30)

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	505	940
Пари и парични еквиваленти	505	940

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 септември 2025 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 9 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. 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-майка.

	30 септември 2025	31 декември 2024
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 септември 2025 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

12.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31 декември 2024г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

12.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение на Дружеството-майка, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 септември 2025 г. другите резерви са в размер на 4 878 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 4 878 хил. лв.).

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 21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

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

Набраните средства от емисията варианти са представени като други капиталови компоненти в отчета за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Емисионна стойност на вариантите	3	3
Транзакционни разходи	(16)	(16)
Други капиталови компоненти	(13)	(13)

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(138)	(100)
Разходи за социални осигуровки	(20)	(16)
Разходи за персонала	(158)	(116)

13.2. Задължения към персонала

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

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	8	10
Задължения за осигурителни вноски	4	4
Задължение за неизползван отпуск	-	1
Провизии за пенсиониране	10	10
Задължения към персонала	22	25

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	-	1 262	5 460
Облигационен заем	3 000	2 000	36 000	38 000
Лихви	601	292	-	-
Сконт	(20)	(19)	(16)	(16)
Общо балансова стойност	3 581	2 273	37 246	43 444

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 – 8 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 16.08.2031 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от ипотеките имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството-майка.

В края на месец септември 2025 г. е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на кредита.

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 – 40 000 хил. лв.;
- 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 - лева;
- 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 601 хил. лв. и е текущо.

15. Търговски и други задължения

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	7 375	9 725
Финансови пасиви	7 375	9 725
Получени аванси	609	531
Данъчни задължения	65	22
Предплатени наеми	188	80
Други задължения	34	14
Нефинансови пасиви	896	647
Текущи търговски и други задължения	8 271	10 372

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

Към 30 септември 2025 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 7 375 хил. лв. са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 2 817 хил. лв.;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 4 500 хил. лв.;
- задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 58 хил. лв.

Към 30 септември 2025 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 609 хил. лв. от клиенти по договори за продажба на апартаменти в гр. Балчик и 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 септември 2025 ‘000 лв.	30 септември 2024 ‘000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	4 438	-
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	52	30
Приходи от наеми	199	141
Други приходи от други услуги	4	3
	4 693	174

17. Други приходи

	30 септември 2025 ‘000 лв.	30 септември 2024 ‘000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	-	86
Приходи от финансираня	24	1
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	18	445
Други приходи	42	532

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

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(52)	(52)
Консумативи и други	(6)	-
	(58)	(52)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Разходи за застраховки	(22)	(25)
Разходи за охрана	(66)	(59)
Оценки на имоти	(12)	(7)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(18)	(13)
Разходи за регулаторни и други такси	(12)	(75)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(97)	(43)
Други разходи за външни услуги	(28)	(22)
Разходи за продажба на апартаменти	(3)	-
Нотариални такси	(5)	-
Държавни и административни такси	(12)	-
Независим финансов одит	-	(5)
Юридически услуги	-	(45)
	(275)	(294)

20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(356)	(292)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Лихви, глоби и неустойки	(2)	-
Други разходи	(3)	(17)
	(365)	(312)

21. Финансови разходи

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

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 205)	(1 672)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 205)	(1 672)
Разходи по облигационна емисия	(38)	(31)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(17)	(18)
Банкови такси и комисиони	(6)	(8)
Финансови разходи	(1 266)	(1 729)

22. Доход на акция

Дохода на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Групата, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

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

	30 септември 2025	30 септември 2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	14 000	2 128 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход на акция (в лв. за акция)	0.002	0.31

23. Сделки със свързани лица

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

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

23.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати	(40)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Общо възнаграждения	(42)	(32)

24. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	12	11
Общо текущи задължения към свързани лица	12	11
Общо задължения към свързани лица	12	11

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 878 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 4 878 хил. лв.).

25. 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.

26. Условни активи и условни пасиви

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

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 28 ноември 2025 г., не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

- ✓ В началото на месец ноември 2025 г. е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на кредита.

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 ноември 2025 г.