

Междинен самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2025г.

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

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	32 043	30 790
Имоти, машини и съоръжения	4	3 124	3 144
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	30 166	29 894
Нетекущи активи		65 333	63 828
Текущи активи			
Материални запаси	7	31 019	35 566
Търговски и други вземания	8	5 469	10 740
Пари и парични еквиваленти	9	368	914
Текущи активи		36 856	47 220
Общо активи		102 189	111 048
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	6 925	6 925
Премиен резерв	10.2	40 147	40 147
Други резерви	10.3	4 965	4 878
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	10.4	(13)	(13)
Натрупана печалба		3 637	3 331
Общо собствен капитал		55 661	55 268
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	34 634	43 444
Нетекущи пасиви		34 634	43 444
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	4 232	2 273
Търговски и други задължения	13	7 632	10 029
Задължения към персонала	11.2	21	24
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	9	10
Текущи пасиви		11 894	12 336
Общо пасиви		46 528	55 780
Общо собствен капитал и пасиви		102 189	111 048

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи от продажби	14	5 560	4 573
Други приходи	15	649	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	1 253	3 705
Разходи за материали	16	(68)	(81)
Разходи за външни услуги	17	(244)	(288)
Разходи за персонала	11.1	(190)	(162)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(23)	(24)
Балансова стойност на продадени апартаменти	7	(4 547)	(4 041)
Други разходи	18	(368)	(329)
Печалба от оперативна дейност		2 022	3 914
Финансови разходи	19	(1 716)	(2 312)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества		-	(171)
Печалба за периода		306	1 431
Общо всеобхватна печалба за периода		306	1 431
Доход на акция:		лв. 0.04	лв. 0.21

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен 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)	3 331	55 268
Изменение на резерва, нетно	-	-	87	-	-	87
Сделки с собственици	-	-	87	-	-	87
Печалба за периода	-	-	-	-	306	306
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	306	306
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 925	40 147	4 965	(13)	3 637	55 661

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	-	1 900	53 765
Изменение на резерва, нетно	-	-	85	-	-	85
Сделки с собственици	-	-	85	-	-	85
Други капиталови компоненти, в т.ч.	-	-	-	(13)	-	(13)
- Емисионна стойност	-	-	-	3	-	3
- Транзакционни разходи	-	-	-	(16)	-	(16)
Печалба за периода	-	-	-	-	1 431	1 431
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 431	1 431
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	3 331	55 268

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 537	8 270
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	700	6 668
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	-	(535)
Плащания към доставчици	(479)	(486)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(173)	(138)
Постъпления от възстановени данъци	-	409
Плащания за данъци	(1 385)	(1 194)
Придобиване на машини и съоръжения	(3)	-
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	9	1 441
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 206	14 435
Инвестиционна дейност		
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	1 167
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(2 543)	(14 844)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	5 328	6 088
Други постъпления от/(плащания) за инвестиционна дейност, нетно	(105)	(50)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 680	(7 639)
Финансова дейност		
Получени заеми	-	8 772
Плащания по получени заеми	(6 813)	(12 666)
Плащания на лихви	(1 601)	(2 228)
Плащания на такси и комисионни	(16)	(37)
Постъпления/(плащания), нетно свързана с други капиталови компоненти(варанти)	-	(13)
Други плащания за финансова дейност	(2)	(38)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 432)	(6 210)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(546)	586
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	914	328
Пари и парични еквиваленти в края на периода	368	914

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 януари 2025 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

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

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има 9 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2025 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 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на Дружеството.

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
	31 декември 2025 г. ’000 лв.	31 декември 2025 г. ’000 лв.	31 декември 2025 г. ’000 лв.
Приходи от продажби	5 560	-	5 560
Други приходи	649	-	649
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 253	-	1 253
Приходи на сегмента	7 462	-	7 462
Разходи за материали	(68)	-	(68)
Разходи за външни услуги	(241)	(3)	(244)
Разходи за персонал	(190)	-	(190)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(23)	-	(23)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 547)	-	(4 547)
Други разходи	(368)	-	(368)
Оперативна печалба /(загуба) от сегмента	2 025	(3)	2 022
Финансови разходи	(1 716)	-	(1 716)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	309	(3)	306
Активи на сегмента	67 782	34 407	102 189
Пасиви на сегмента	43 711	2 817	46 528

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

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

4. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 818	628	528	3 974
Новопридобити активи, закупени	-	2	1	3
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 818	630	529	3 977
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Амортизация за периода	-	(23)	-	(23)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(41)	(284)	(528)	(853)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	2 777	346	1	3 124

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '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

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 31 декември 2025 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 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	62 065
Новопридобити чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 705
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материарни запаси	(39 607)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	30 790
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 253
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	32 043

Приходите от наеми, в размер на 227 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“.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	31 декември 2025		31 декември 2024	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 837	100	9 782	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	10 379	100	10 274	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	9 950	100	9 838	100
		30 166		29 894	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

На 7 май 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 698 хил. лв., разпределен на 193 962 дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 706 хил. лв., разпределен на 194 112 дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

На 5 август 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 706 хил. лв., разпределен на 194 112 дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 712 хил. лв., разпределен 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 ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

На 16 януари 2025 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 25 хил. лв.

На 23 април 2025 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 80 хил. лв.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

На 21 февруари 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 747 хил. лв., разпределен на 9 746 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лев на 9 800 хил. лв., разпределен на 9 799 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

На 5 август 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 800 хил. лв., разпределен на 9 799 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лев на 9 859 хил. лв., разпределен на 9 858 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 /един/ лев чрез издаване и записване на нови дялове.

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.

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 31 декември 2025 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Материални запаси

През 2024 г. Дружеството рекласифицира собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, 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 самостоятелен 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	(4 547)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	31 019

8. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания	4 444	9 602
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 032	1 156
Коректив за очаквани кредитни загуби	(14)	(30)
Финансови активи	5 460	10 728
Предплатени разходи	9	12
Нефинансови активи	9	12
Търговски и други вземания	5 469	10 740

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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	4 241	9 568
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	198	30
Вземания по такси и други	5	4
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	-
Общо търговски вземания	4 442	9 602

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	402	1 101
Вземания с обезщетителен характер	630	55
Коректив за очаквани кредитни загуби	(14)	(30)
Общо други вземания	1 018	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 Дружеството 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 междинния самостоятелен отчет 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:

	31 декември 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)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	368	914
Пари и парични еквиваленти	368	914

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2025 г., възлиза на 7 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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.

	31 декември 2025 бр.	31 декември 2024 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 31 декември 2025 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

10.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции през предходни периоди, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

10.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, 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. Ръководството на дружеството отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 31 декември 2025 г. е в размер на 4 965 хил. лв. (2024 г.: 4 878 хил. лв.).

10.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

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

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

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

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(162)	(128)
Разходи за социални осигуровки	(27)	(22)
Провизии за неизползван отпуск	(1)	(2)
Провизии за пенсиониране	-	(10)
Разходи за персонала	(190)	(162)

11.2. Задължения към персонала

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Провизии за пенсии	3	10
Задължения за заплати	12	9
Задължения за социални осигуровки	5	4
Задължение за неизползван отпуск	1	1
Задължения към персонала	21	24

12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	-	647	5 460
Облигационен заем	4 000	2 000	34 000	38 000
Лихви	241	292	-	-
Сkonto	(9)	(19)	(13)	(16)
Общо балансова стойност	4 232	2 273	34 634	43 444

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 – 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.

През месец ноември на 2025 г. е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на кредита.

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 – 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 ипотeki 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 241 хил. лв. и е текущо.

13. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	7 388	9 722
Финансови пасиви	7 388	9 722
Данъчни задължения	45	14
Предплатени наеми	131	80
Получени аванси	35	191
Други задължения	33	22
Нефинансови пасиви	244	307
Текущи търговски и други задължения	7 632	10 029

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

Към 31 декември 2025 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 7 388 хил. лв. са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на дъщерно дружество в размер на 2 817 хил. лв.;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 4 500 хил. лв.;
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 71 хил. лв.

14. Приходи от продажби

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	5 263	4 387
Приходи от наеми	227	153
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	66	30
Приходи от други услуги	4	3
Приходи от продажби	5 560	4 573

15. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	600	86
Приходи от реинтегрирани провизии	18	472
Приходи от финансираня	-	3
Други приходи	31	-
Други приходи	649	561

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

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(60)	(79)
Консумативи и други	(8)	(2)
Разходи за материали	(68)	(81)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за одит	(14)	(21)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(25)	(17)
Разходи за застраховки	(15)	(17)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Дием“	(123)	(66)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(12)
Оценки на имоти	(12)	(8)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(11)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Сънрайз Клуб“	(2)	(2)
Нотариални такси	(5)	(60)
Държавни и административни такси	(13)	(62)
Други разходи за външни услуги	(20)	(12)
	(244)	(288)

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(362)	(315)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Лихви, глоби и неустойки	(2)	(1)
Други	-	(10)
	(368)	(329)

19. Финансови разходи

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 638)	(2 233)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 638)	(2 233)
Разходи по облигационна емисия	(50)	(41)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(19)	(28)
Банкови такси и комисиони	(9)	(10)
Финансови разходи	(1 716)	(2 312)

20. Доход на акция

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

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:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Печалба за периода (в лв.)	306 000	1 431 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход на акция (в лв. за акция)	0.04	0.21

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 декември 2025 г. включват дъщерните дружества 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.

21.1. Сделки със собственици

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	(87)	(85)

21.2. Сделки с дъщерни дружества

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	167	136
Увеличение на собствения капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителна вноска в „Други резерви“	105	50

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(27)	(26)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
	<u>(30)</u>	<u>(29)</u>

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	10
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>9</u>	<u>10</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>9</u>	<u>10</u>

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 9 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 7 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

23. 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.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните:

➤ 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. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (самостоятелен, неаудитиран) към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 януари 2026 г.

Изпълнителен директор:
/Людмила Даскалова/