

Междинен консолидиран финансов отчет  
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
31 декември 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	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	64 910	63 633
Имоти, машини и съоръжения	7	3 124	3 144
<b>Нетекущи активи</b>		<b>68 034</b>	<b>66 777</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	9	31 019	35 566
Търговски и други вземания	10	5 504	10 768
Пари и парични еквиваленти	11	424	940
<b>Текущи активи</b>		<b>36 947</b>	<b>47 274</b>
<b>Общо активи</b>		<b>104 981</b>	<b>114 051</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12.1	6 925	6 925
Премиен резерв	12.2	40 147	40 147
Други резерви	12.3	4 965	4 878
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	12.4	(13)	(13)
Натрупана печалба		6 067	5 979
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>58 091</b>	<b>57 916</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	34 634	43 444
Отсрочени данъчни пасиви		10	10
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>34 644</b>	<b>43 454</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	4 232	2 273
Търговски и други задължения	15	7 981	10 372
Задължения към персонала	13.2	21	25
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	12	11
<b>Текущи пасиви</b>		<b>12 246</b>	<b>12 681</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>46 890</b>	<b>56 135</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>104 981</b>	<b>114 051</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 февруари 2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи от продажби	16	5 586	4 573
Други приходи	17	649	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	1 277	3 748
Разходи за материали	18	(74)	(87)
Разходи за външни услуги	19	(364)	(412)
Разходи за персонала	13.1	(218)	(178)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(23)	(24)
Балансова стойност на продадени апартаменти	9	(4 547)	(4 041)
Други разходи	20	(482)	(404)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 804</b>	<b>3 736</b>
Финансови разходи	21	(1 716)	(2 312)
<b>Печалба за периода</b>		<b>88</b>	<b>1 424</b>
Разходи/ Приходи за данъци върху дохода		-	(4)
<b>Общо всеобхватен доход</b>		<b>88</b>	<b>1 420</b>
<b>Доход на акция</b>	22	<b>лв. 0.01</b>	<b>лв. 0.21</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата 26 февруари 2026 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
Изменение на резерв, нетно	-	-	87	-	-	87
Сделки със собствениците	-	-	87	-	-	87
Печалба за периода	-	-	-	-	88	88
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	88	88
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 925	40 147	4 965	(13)	6 067	58 091

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
Изменение на резерв, нетно	-	-	85	-	-	85
Сделки със собствениците	-	-	85	-	-	85
Други капиталови компоненти, в. т. ч.	-	-	-	(13)	-	(13)
- емисионна стойност	-	-	-	3	-	3
- транзакционни разходи	-	-	-	(16)	-	(16)
Печалба за периода	-	-	-	-	1 420	1 420
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	5 979	57 916

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 февруари 2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	6 579	6 668
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	700	8 270
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. предоставени аванси	-	(535)
Придобиване на машини и съоръжения	(3)	-
Плащания към доставчици	(636)	(644)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(1 487)	(840)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	9	1 420
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>4 964</b>	<b>14 187</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	5 328	6 088
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	(2 376)	(14 708)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	1 167
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 952</b>	<b>(7 453)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
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)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(2)	(38)
Постъпления/(плащания), нетно, свързани с други капиталови компоненти (варанти)	-	(13)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(8 432)</b>	<b>(6 210)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(516)</b>	<b>524</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	940	416
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>424</b>	<b>940</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/

Дата: 26 февруари 2026 г.

## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето 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 31 декември 2025 г. в Групата има 9 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 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 31 декември 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	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2025	2025	2024	2024
	'000 лв.	участие %	'000 лв.	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.

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

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

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и

вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

#### 6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата 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 31 декември 2025 г. са на обща стойност 68 034 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 66 777 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 декември 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:

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 818	628	527	3 973
Новопридобити активи	-	-	1	1
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>2 818</b>	<b>628</b>	<b>528</b>	<b>3 974</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Амортизация за периода	-	(21)	(3)	(24)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(261)</b>	<b>(528)</b>	<b>(830)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>367</b>	<b>-</b>	<b>3 144</b>
	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 818	628	528	3 974
Новопридобити активи, закупени	-	2	1	3
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 818</b>	<b>630</b>	<b>529</b>	<b>3 977</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Амортизация за периода	-	(23)	-	(23)
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(284)</b>	<b>(528)</b>	<b>(853)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>346</b>	<b>1</b>	<b>3 124</b>

придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

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

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

#### 8. Инвестиционни имоти

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

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

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

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	<b>94 865</b>
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 748
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>63 633</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 277
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>64 910</b>

Приходите от наеми, в размер на 253 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 Диём“, 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.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	-
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	39 607
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>35 566</b>
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 547)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>31 019</b>

#### 10. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	4 444	9 602
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(2)	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 032	1 156
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(14)	(30)
<b>Финансови активи</b>	<b>5 460</b>	<b>10 728</b>
Предплатени разходи	27	24
Данъчни вземания	4	4
Други вземания	13	12
<b>Нефинансови активи</b>	<b>44</b>	<b>40</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>5 504</b>	<b>10 768</b>

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:

	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
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(2)	-
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>4 442</b>	<b>9 602</b>

Другите вземания на Групата 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
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(14)	(30)
<b>Общо други вземания</b>	<b>1 018</b>	<b>1 126</b>

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:

	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
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(16)</b>	<b>(30)</b>

### 11. 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	424	940
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>424</b>	<b>940</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 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.

	31 декември 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
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 декември 2025 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

#### 12.2. Премийен резерв

Премийният 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 31 декември 2025 г. другите резерви са в размер на 4 965 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 варанти 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 варанти. 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 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 отчета 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)
<b>Други капиталови компоненти</b>	<b>(13)</b>	<b>(13)</b>

### 13. Възнаграждения на персонала

#### 13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(190)	(144)
Разходи за социални осигуровки	(27)	(22)
Провизии за неизползван отпуск	(1)	(2)
Провизии за пенсиониране	-	(10)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(218)</b>	<b>(178)</b>

#### 13.2. Задължения към персонала

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	12	10
Задължения за осигурителни вноски	5	4
Задължение за неизползван отпуск	1	1
Провизии за пенсиониране	3	10
<b>Задължения към персонала</b>	<b>21</b>	<b>25</b>

#### 14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 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	-	-
Сконто	(9)	(19)	(13)	(16)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>4 232</b>	<b>2 273</b>	<b>34 634</b>	<b>43 444</b>

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 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 – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството-майка.

През месец ноември на 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 241 хил. лв. и е текущо.

#### 15. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	7 388	9 725
<b>Финансови пасиви</b>	<b>7 388</b>	<b>9 725</b>
Получени аванси	375	531
Данъчни задължения	45	22
Предплатени наеми	140	80
Други задължения	33	14
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>593</b>	<b>647</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>7 981</b>	<b>10 372</b>

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 Групата в размер на 7 388 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 Групата в размер на 71 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 375 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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	5 263	4 387
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	66	30
Приходи от наеми	253	153
Други приходи от други услуги	4	3
	<b>5 586</b>	<b>4 573</b>

#### 17. Други приходи

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	600	86
Други приходи	31	3
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	18	472
<b>Други приходи</b>	<b>649</b>	<b>561</b>

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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(66)	(85)
Консумативи и други	(8)	(2)
	<b>(74)</b>	<b>(87)</b>

### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за застраховки	(34)	(31)
Разходи за охрана	(87)	(80)
Оценки на имоти	(13)	(8)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(25)	(17)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(12)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(125)	(79)
Други разходи за външни услуги	(33)	(12)
Разходи за продажба на апартаменти	-	(11)
Нотариални такси	(5)	(60)
Държавни и административни такси	(13)	(78)
Независим финансов одит	(14)	(24)
	<b>(364)</b>	<b>(412)</b>

### 20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(472)	(386)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Лихви, глоби и неустойки	(2)	(1)
Други разходи	(4)	(14)
	<b>(482)</b>	<b>(404)</b>

### 21. 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)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 638)</b>	<b>(2 233)</b>
Разходи по облигационна емисия	(50)	(41)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(19)	(28)
Банкови такси и комисиони	(9)	(10)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 716)</b>	<b>(2 312)</b>

## 22. Доход на акция

Дохода на акция е изчислен, 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:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	88 000	1 420 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.01</b>	<b>0.21</b>

## 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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(55)	(40)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(58)</b>	<b>(43)</b>

## 24. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	12	11
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 965 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 – 27 февруари

2026 г., не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, 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.
- ✓ На 17 февруари 2026 г. е извършено пълно предсрочно погасяване по главницата на кредита.

#### **28. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 26 февруари 2026 г.