

Доклад на независимия одитор  
Годишен самостоятелен доклад за дейността  
Самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2025 г.

# Съдържание

	Страница
Годишен самостоятелен доклад за дейността	2
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	24
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	25
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	26
Самостоятелен отчет за паричните потоци	27
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	28
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	62
Доклад за изпълнение на политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	1 до 7
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК от независимия одитор	-

## Годишен самостоятелен доклад за дейността

Самостоятелният доклад за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството) за 2025 г. представя коментар и анализ на самостоятелния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2025 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Тексим Банк АД.

### Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Съгласно устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.
- инвестиране в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 25 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦД) обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството е следният:

- свободните си парични средства могат да инвестират в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- свободните си парични средства могат да влягат в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.
- до 10 на сто от активите на Дружеството в едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД;
- до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦД;
- до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общия размер на инвестициите на Дружеството позволени по ЗДСИЦД не трябва да надвишават 30 на сто от активите му.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2025 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

### **Капитал**

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100099065.

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.

През периода са прехвърлени 187 454 броя акции. Минималната цена за периода е 23.40 лв. за акция, а максималната е 24.60 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 18 декември 2025 г. на цена 24.60 лв. за акция.

Съгласно чл. 27 от Устава на Дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. на 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. 112б, 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.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦД дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦД и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

## Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

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

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

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

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2025 г. от изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към настоящия момент участията на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, са както следва:

*Людмила Николова Даскалова:*

- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови – съдружник и управляващ;
- Сдружение Настоятелство на Обединено детско заведение №14 Дружба – председател на Съвета на настоятелите;
- Проджект Пропърти ЕООД – управител;
- Спринг Пропърти ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД - изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

*Зорница Пламенова Ботинова:*

- Орел Разград АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

*Енчо Дончев Дончев:*

- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

На членовете на Съвета на директорите през 2025 г. са начислени брутни възнаграждения общо в размер на 27 хил. лв. и са изплатени 23 хил. лв.

Членовете на Съвета на директорите и персоналят на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ нямат специални права или привилегии да придобиват акции на Дружеството.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Дружеството пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

## I. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

### 1. Преглед на резултатите от дейността на Дружеството и основни рискове, пред които е изправено

#### 1.1. Основни финансови показатели и съотношения

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	7 462	8 839	(1 377)	(16%)
Разходи	(7 156)	(7 408)	(252)	(3%)
Финансов резултат за периода, след данъци	306	1 431	(1 125)	(79%)

#### 1.2. Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с отрасъла, в който извършва дейността си

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са вземания, заеми, търговски и други задължения. Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на Дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискове. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

##### 1.2.1. Систематични рискове:

- *Валутен риск*

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

- *Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството е емитирало облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на Дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- *Кредитен риск*

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на самостоятелния финансов отчет, които възлизат на 5 828 хил. лв.

Дружеството редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

- *Ликвиден риск*

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

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

### 1.2.2. Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

- *Операционен риск*

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи. Основни източници на риск са персонал, процеси, системи и външни събития. Дружеството се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества, както и използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

## 2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и описание на състоянието на дружеството и разяснение на самостоятелния финансов отчет

### Приходи от дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от наеми	227	153	74	48%
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	66	30	36	120%
Други приходи от предоставени услуги	4	3	1	33%
Приходи с обезщетителен характер	600	86	514	598%
Приходи от финансираня	31	3	28	933%
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	18	472	(454)	(96%)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 253	3 705	(2 452)	(66%)
Приходи от продажба на апартаменти	5 263	4 387	876	20%
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>7 462</b>	<b>8 839</b>	<b>(1 377)</b>	<b>(16%)</b>

Общо приходите от дейността през 2025 г. спадат с 1 377 хил. лв., или с 16 % до 7 462 хил. лв., спрямо 8 839 хил. лв. през 2024 г. С най-голям относителен дял през 2025 г. са приходите от продажби на апартаменти – 70.53 % от общо приходите от дейността, следван от реализираните приходи от промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти и приходите с обезщетителен характер, респективно – 16.79 % и 8.04 %.

Всички приходи на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

### Разходи за дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за материали	(68)	(81)	(13)	(16%)
Разходи за външни услуги	(240)	(288)	(48)	(17%)
Разходи за персонала	(190)	(162)	28	17%
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(23)	(24)	(1)	(4%)
Други разходи	(368)	(329)	39	12%
Балансова стойност на продадените апартаменти	(4 547)	(4 041)	506	13%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(5 436)</b>	<b>(4 925)</b>	<b>511</b>	<b>10%</b>

Разходите за дейността нарастват с 511 хил. лв. или с 10 % от 4 925 хил. лв. през 2024 г. до 5 436 хил. лв. през 2025 г., основно при отписване на балансовата стойност на продадените апартаменти, другите оперативни разходи и разходите за персонала.

*Разходите за външни услуги* заемат 4.42 % относителен дял от разходите за дейността, но са намаляли с 48 хил. лв от 288 хил. лв през 2024 г. до 240 хил. лв. през 2025 г.

*Другите оперативни разходи* заемат 6.77 % относителен дял от разходите за дейността, и са нарастнали с 39 хил. лв., или със 12 % от 329 хил. лв. през 2024 г. на 368 хил. лв. през 2025 г.

*Разходите за персонала* заемат 3.50 % относителен дял от разходите за дейността, и са нарастнали с 28 хил. лв., или със 17 % от 162 хил. лв. през 2024 г. на 190 хил. лв. през 2025 г.

#### Финансови приходи и разходи

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за лихви по заеми	(1 638)	(2 233)	(595)	(27%)
Разходи по облигационна емисия	(50)	(41)	9	22%
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(19)	(28)	(9)	(32%)
Банкови такси, комисиони и други разходи	(13)	(10)	3	30%
Начислена загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(171)	(171)	100%
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(1 720)</b>	<b>(2 483)</b>	<b>(763)</b>	<b>(31%)</b>

С най-голям относителен дял (95.23 %) във финансовите разходи са разходите за лихви по заеми, отчитани по амортизируема стойност, които са намаляли с 595 хил. лв., или с 27 % от 2 233 хил. лв. през 2024 г. на 1 638 хил. лв. през 2025 г. Намалението е в резултат на погасяване на част от своите банкови кредити и намалението в нивата на 6-месечния EURIBOR при емитирания през 2021 г. облигационен заем.

#### Финансов резултат

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат от оперативната дейност	2 026	3 914
Нетен финансов резултат	306	1 431

#### Активи

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Инвестиционни имоти	32 043	30 790	1 253	4%
Имоти, машини и съоръжения	3 124	3 144	(20)	(1%)
Инвестиции в дъщерни предприятия	30 166	29 894	272	1%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>65 333</b>	<b>63 828</b>	<b>1 505</b>	<b>2%</b>
Материални запаси	31 019	35 566	(4 547)	(13%)
Търговски и други вземания	5 469	10 740	(5 271)	(49%)
Пари и парични еквиваленти	368	914	(546)	(60%)
<b>Общо текущи активи</b>	<b>36 856</b>	<b>47 220</b>	<b>(10 364)</b>	<b>(22%)</b>
<b>Общо активи</b>	<b>102 189</b>	<b>111 048</b>	<b>(8 859)</b>	<b>(8%)</b>

Активите на Дружеството намаляват с 8 859 хил. лв. или 8 % от 111 048 хил. лв. през 2024 г. до 102 189 хил. лв. през 2025 г. Изменението е в резултат от ръста в събираемостта на търговските и други вземания със 5 271 хил. лв. или с 49 % от 10 740 хил. лв. през 2024 г. до 5 469 хил. лв. през 2025 г., както и отчетените продажби на апартаменти от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик, които активи намаляват с 4 547 хил. лв. или с 13% от 35 566 хил. лв. през 2024 г. до 31 019 хил. лв. през 2025 г. Най-голям относителен дял в общите активи на Дружеството имат инвестиционните имоти (31.36 %).

#### Собствен капитал и пасиви

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Акционерен капитал	6 925	6 925	-	-
Премиен резерв	40 147	40 147	-	-
Други резерви	4 965	4 878	87	2%
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	(13)	(13)	-	-

Натрупана печалба	3 637	3 331	306	9%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>55 661</b>	<b>55 268</b>	<b>393</b>	<b>1%</b>
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	34 634	43 444	(8 810)	(20%)
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>34 634</b>	<b>43 444</b>	<b>(8 810)</b>	<b>(20%)</b>
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	4 232	2 273	1 959	86%
Търговски и други задължения	7 632	10 029	(2 397)	(24%)
Задължения към персонала	21	24	(3)	(13%)
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	10	(1)	(10%)
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>11 894</b>	<b>12 336</b>	<b>(442)</b>	<b>(4%)</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>102 189</b>	<b>111 048</b>	<b>(8 859)</b>	<b>(8%)</b>

Собственият капитал се е увеличил с 393 хил. лв. или с 1 %, от 55 268 хил. лв. към края на 2024 г. до 55 661 хил. лв. към края на 2025 г., основно в резултат от реализираната текуща печалба в размер на 306 хил. лв.

Нетекущите пасиви спадат през 2025 г. 8 810 хил. лв. или 20 %, достигайки 34 634 хил. лв. към 31 декември 2025 г., спрямо 43 444 хил. лв. към 31 декември 2024 г. Отчетеното понижение в стойностите на нетекущите активи е основно в резултат на рекласифицирана текуща част от дългосрочните заеми, с оглед на падежиращи плащания през 2026 г., както и частично предсрочно погасяване на банков кредит.

Текущите пасиви отчитат спад от 442 хил. лв. през 2025 г., достигайки 11 894 хил. лв. към 31 декември 2025 г., спрямо 12 336 хил. лв. към 31 декември 2024 г. Намалението се дължи в спада на търговските и други задължения в резултат на своевременно изплащане на задълженията на Дружеството през 2025 г.

#### Финансови показатели

Коефициент	2025	2024	Изменение
Рентабилност на приходите (ROI)	0.04	0.16	(0.121)
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.005	0.026	(0.020)
Рентабилност на пасивите	0.007	0.026	(0.019)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0.003	0.013	(0.010)
Коефициент за ефективност на приходите	0.73	0.56	0.171
Коефициент за ефективност на разходите	1.37	1.79	(0.422)
Коефициент за бърза ликвидност	3.10	3.83	(0.729)
Финансова автономност	1.20	0.99	0.205
Обща задлъжнялост	0.84	1.01	(0.173)

### 3. Важни събития, настъпили през 2025 г.:

- През март 2025 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.
- На 15 май 2025 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.
- На 27 юни 2025 г. се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите, поради липса на кворум на първа дата 10 юни 2025 г. То протече по предварително обявения в поканата за свикване дневен ред.
- През 2025 г. Дружеството продължи реализацията на собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик, чрез продажба на контрагенти. С постъпленията от продажбите Дружеството периодично погасява своя банков инвестиционен кредит.
- През 2025 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 698 хил. лв. на 9 712 хил. лв., разпределен в 194 237 дяла с номинална стойност 50 лв. и емисионна 200 лв. Към 31 декември 2025 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

- През 2025 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 746 хил. лв. на 9 858 хил. лв., разпределен в 9 858 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Към 31 декември 2025 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

- През 2025 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 105 хил. лв.

#### ***Въпроси свързани с макроикономическата среда***

През 2025 г. макроикономическата среда бе белязана от преход към по-разхлабена парична политика. Федералният резерв на САЩ, Европейската централна банка и други водещи централни банки започнаха поетапно понижаване на основните лихвени проценти, адаптирайки се към трайното забавяне на инфлационния натиск. Въпреки това, централните банки запазиха предпазлив подход, за да гарантират, че инфлацията в еврозоната ще се стабилизира устойчиво около целевото ниво от 2%. Прогнозите за 2026 г. и 2027 г. сочат към умерено икономическо възстановяване в ЕС при инфлация около или под целта.

В България икономическите показатели през 2025 г. демонстрираха устойчивост на фона на глобалната несигурност. Съгласно данните на Европейската комисия, българската икономика отбеляза ръст от около 3% през 2025 г., движен основно от силното вътрешно потребление и изпълнението на публични инвестиционни проекти. Въпреки, че средногодишната инфлация в страната продължи да следва низходяща траектория (прогнозирана около 3.5% за 2025 г. и 2.9% за 2026 г.), тя остана над средната за еврозоната. Това се дължеше на динамиката на заплатите и силното търсене, докато нетният принос на външната търговия остана ограничен поради забавянето при основните търговски партньори в ЕС.

Въпреки умерения ръст на икономическата активност, пазарната волатилност остана висока, но фондовите индекси в развитите икономики възобновиха ръстовете си. Доходността на облигациите е стабилна, но на сравнително по-ниски нива от предходните години.

#### ***Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие***

Самостоятелният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност.

Към 31 декември 2025 г., Дружеството отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 24 962 хил. лв. Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 306 хил. лв., а неразпределената печалба е в общ размер на 3 331 хил. лв. Дружеството регулярно погасява задълженията към контрагентите си. Паричният поток от оперативна дейност за периода е положителен в размер на 5 258 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят в значителна степен от икономическата среда и динамиката на пазара на недвижими имоти. Сред ключовите фактори, които могат да окажат влияние върху финансовите резултати на Дружеството, се включват:

- Ценовите тенденции на пазара на недвижими имоти – движенията в стойността на активите могат да повлияят както върху възвращаемостта на инвестициите, така и върху стратегиите за продажби и отдаване под наем.
- Ликвидността на инвестиционните активи – възможността за продажба на активи при благоприятни пазарни условия е ключова за генерирането на доходност и управлението на риска.
- Лихвените нива и условията на кредитния пазар – достъпът до финансиране влияе върху способността на Дружеството да реализира нови инвестиции и да рефинансира съществуващи задължения.

Дружеството е преценило, че към момента икономическата конюнктура и потенциалните макроикономически рискове в България и Европа не представляват заплаха за неговата дейност. Въпреки възможни колебания в пазарните условия, Дружеството разполага с достатъчно капиталови ресурси и устойчив бизнес модел, който му позволява да продължи своята дейност.

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие.

При изготвянето на самостоятелния финансов отчет са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

#### **4. Предвиждано развитие на Дружеството**

Основната инвестиционна цел на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

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

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2026 г. пазарът на недвижими имоти се характеризира със стабилност и фокус върху крайния потребител, като водещи участници остават купувачите за собствено ползване и хората със заделени спестявания в условията на новата валутна среда след приемането на еврото. Макар секторът да е подвластен на външни влияния като икономическото забавяне в Европа и геополитическото напрежение, тези негативни фактори се балансират успешно от устойчивия пазар на труда и възходящия тренд при възнаграденията, който поддържа покупателната способност на населението. Вместо очакваната по-рано дълбока криза, днес наблюдаваме по-скоро фаза на здравословно успокояване и ценова консолидация, подкрепени от високата ликвидност в банковата система и регулаторната стабилност, които позволяват на лихвите по жилищните кредити да останат на привлекателни нива за домакинствата.

И през 2026 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

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

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

#### **5. Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

#### **6. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си

на финансови рискове. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството, както и целите и политиката на ръководството по отношение управление на риска вижте пояснение 26 от самостоятелния финансов отчет.

## **7. Разкриване на регулирана информация**

През 2025 г. Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock, ХЗ и ЕИС на КФН.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответния период. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: [https://www.bsproperties.eu/investors\\_2025\\_30\\_3.htm](https://www.bsproperties.eu/investors_2025_30_3.htm)

## **II. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ПО НАРЕДБА № 2/ 9 НОЕМВРИ 2021 Г. (В СЛУЧАЙ, ЧЕ НЕ Е ПОСОЧЕНА НА ДРУГО МЯСТО В ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА)**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

През 2025 г., Дружеството не е придобило или продало активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През 2025 г. Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на свои недвижими имоти, с изключение на възникналите ремонтни дейности с цел поддръжка на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 декември 2025 г. 5 % от имотите на Дружеството са отдадени под наем.

Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 227 хил. лв. (2024 г.: 153 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

Към 31 декември 2025 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 198 хил. лв. (2024 г.: 30 хил. лв.)

През периода основните източници на финансиране на дейността на Дружеството са постъпленията от контрагенти.

Анализ на приходите на Дружеството е представен в раздел I, т. 2 от настоящия доклад.

## **2. Сключени съществени сделки**

По значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на важните събития през 2025 г, представени по-горе в раздел I, т. 3 от настоящия доклад.

**3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна**

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 23 към самостоятелния финансов отчет.

**4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През отчетния период не са възникнали събития и показатели с необичаен за Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността на Дружеството.

**5. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента**

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма сделки водени извънбалансово.

**6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране**

Дружеството притежава 100 % от дяловете/акциите на три специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Дружеството притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик и с. Равда, община Несебър. Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 г. е 32 043 хил. лв. (2024 г.: 30 790 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 7 към самостоятелния финансов отчет.

**7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в качеството си на заемополучател е получил един банков заем и е емитирал един облигационен заем. Подробна информация за получените в Дружеството заеми е представена в пояснение 14 към самостоятелния финансов отчет.

Дъщерните дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Проджект Пропърти ЕООД, Спринг Пропърти ЕООД и Балчик Лоджистик Парк ЕАД не са встъпвали в договори за заем в качеството им на заемополучател.

**8. Информация относно отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества, заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица, с посочване на имена и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техни дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви**

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

**9. Информация за използването на средства от извършена нова емисия през отчетния период**

През 2025 г. за Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е настъпило такова обстоятелство.

**10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

**11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството отчита възможността за реализация на продажби на обекти от апартаментен комплекс, в гр. Балчик, прилагайки гъвкава ценова политика и внимателно следене пазара на недвижими имоти, както и възможността да отдава под наем собствени недвижими имоти, посредством, които да си осигури входящи парични потоци.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

**12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството**

През отчетния период в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни дружества не са настъпили промени в основните принципи на управление.

**13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Самостоятелния финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Дружеството не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

**14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

През 2025 г. не са настъпили промени в състава на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

**15. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа**

**- вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите**

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

**16. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

Към 31 декември 2025 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**17. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

**18. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Към 31 декември 2025 г. Директор за връзки с инвеститорите е Дамян Митев Колев с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров №10, ет.1, ап. 1, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

**19. Друга полезна информация**

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

**20. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС**

*20.1. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС*

Активите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2025 г. възлизат на 102 189 хил. лв. като 70.48 % са в резултат от дейността на Дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ следи за спазването на нормативните изисквания.

Приходите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2025 г. възлизат на 7 462 хил. лв. като 100 % са в резултат от дейността на Дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

*20.2. Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС*

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 30 166 хил. лв. или 29.52 %. Дружеството притежава 100 % от дяловете/акциите на Проджект Пропърти ЕООД, ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД, ЕИК 206963287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД, ЕИК 203817664. Всичките специализирани дружества са с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е вземало кредити за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти, както и банкови кредити, които да се ползват за плащане на лихви. За допълнителна информация виж пояснение 14 от самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

През 2025 г. Дружеството не е придобивало земеделска земя.

### III. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ПО НАРЕДБА № 2/ 9 НОЕМВРИ 2021 Г. (В СЛУЧАЙ, ЧЕ НЕ Е ПОСОЧЕНА НА ДРУГО МЯСТО В ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА)

**1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка**

Няма такава информация.

**2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица. Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко
УПФ Съгласие	471 918	6.81	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	454 284	5.56	Пряко
		<b>42.86</b>	

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2025 г. не притежава собствени акции.

**3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

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

**5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

## **IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

**1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

**2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

**3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

**Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

**Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

**Вътрешен контрол**

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

**Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на самостоятелния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че самостоятелния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

#### 4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в" - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

През 2025 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко	585 850	8.46	Пряко
УПФ Съгласие	471 918	6.81	Пряко	471 918	6.81	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	454 284	5.56	Пряко	336 940	4.87	Пряко
		<b>42.86</b>			<b>42.17</b>	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г" - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е" - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з" - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на самостоятелния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и" - правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции*

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съставя и внася самостоятелния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
  - взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
  - и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

## **5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети**

### **Съвет на директорите**

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността

и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информацията относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2025 г.

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2025 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2025 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2025 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

#### **Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФОИСУ.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

#### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред

на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

#### **6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период**

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

#### **7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие**

Като отговорна компания Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще съблюдава дейностите по устойчиво развитие като част от своята бизнес стратегия и разглежда своята дейност всеобхватно с внимание не само към създаването на икономическа добавена стойност, но и с мисъл за въздействията си върху околната и социалната среда. Дружеството защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено, осигурявайки публичност и прозрачност на управлението си. Принципите върху, които стъпва са разумно и ефективно управление на активите на Дружеството и контрол на риска при тяхното влияние върху околната среда.

Изменението на климата е много сериозна заплаха и последиците от него оказват въздействие върху множество различни аспекти на живота ни, а именно последици за природата, социални заплахи, заплахи за икономиката и териториални заплахи. Изменението на климата е сериозен въпрос, който засяга всички нас.

Околната среда и нейното опазване е застъпена в Европейския зелен пакт. Хората вече се замислят много сериозно за това, което оставяме зад себе си и дали природата може да понесе още от нашето замърсяване.

Във всяка една човешка дейност, е налице малко или голямо влияние над околната среда. Наше задължение е да запазим околната ни среда чиста и здрава, за да осигурим нормален живот на всяко едно същество. Приоритетите в опазването на околната среда, е свеждат до:

- опазване на биологичното разнообразие и екосистемите;
- намаляване на замърсяването на въздуха, водата и почвата;
- преминаване към кръгова икономика;
- подобряване на управлението на отпадъците;
- осигуряване на устойчивост на секторите на синята икономика и рибарството;

Когато всеки един от нас работи в тези ключови области, ще допринесе за подобряване на здравето и качеството на живот на гражданите, за справяне с екологичните проблеми и за намаляване на емисиите на парникови газове.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

За ръководството на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е от съществено значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията на Дружеството. Това е условие за постигане на добри финансови резултати и показатели при изпълнение на трудовите задължения. За реализиране на тази цел е поставено изпълнението на няколко основни задачи, а именно:

- Равнопоставеност и зачитане на човешките права – налице е равнопоставеност при наемане на работа, като не се допуска дискриминация. В Дружеството работят и трудоустроени лица. Служителите имат

право на по-високо допълнително възнаграждение изисквано от приложимият закон за извънреден труд, нощни смени и работа по време на празници.

- Здраве и безопасност на труда - ръководството на Дружеството осигурява на служителите си работно облекло (лятно и зимно). Същите се доставят по заявка на домакина и одобрени от изпълнителния директор, съобразно предварително утвърден списък. Провежда се обучение на ново постъпилите служители както и ежегодни обучения. Служителите имат право на по-високо допълнително възнаграждение изисквано от приложимият закон за извънреден труд, нощни смени и работа по време на празници.

- Професионално развитие - Ръководството дава възможност за всеки един работещ служител да повишава квалификацията си и професионалното му израстване чрез участие в семинари и курсове на обучение.

Списъчният състав на персонала е 12 лица (за 2024 г.: 12 лица), от които по трудов договор 9 лица (2024 г.: 9 лица) и 3 лица ръководен персонал. Към 31 декември 2025 г. в Дружеството са наети 8 мъже и 4 жени. Възрастовия диапазон на списъчния персонал към 31 декември 2025 г. е между 44 години и 66 години.

Ръководството на Дружеството е отворено за всички възможности, които може да доведат до въвеждане на нови практики, както и за използване на нови техники с цел постигане на потребностите на Дружеството.

Дружеството стриктно спазва приетите от ръководството политики относно персонала.

Ръководството на Дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на Дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Дата: 27 март 2026 г.

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

## Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	7	32 043	30 790
Имоти, машини и съоръжения	6	3 124	3 144
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	30 166	29 894
Нетекущи активи		<b>65 333</b>	<b>63 828</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	9	31 019	35 566
Търговски и други вземания	10	5 469	10 740
Пари и парични еквиваленти	11	368	914
Текущи активи		<b>36 856</b>	<b>47 220</b>
<b>Общо активи</b>		<b>102 189</b>	<b>111 048</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		3 637	3 331
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>55 661</b>	<b>55 268</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	34 634	43 444
Нетекущи пасиви		<b>34 634</b>	<b>43 444</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	4 232	2 273
Търговски и други задължения	15	7 632	10 029
Задължения към персонала	13.2	21	24
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	9	10
Текущи пасиви		<b>11 894</b>	<b>12 336</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>46 528</b>	<b>55 780</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>102 189</b>	<b>111 048</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 27 март 2026 г.

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

## Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от продажби	16	5 560	4 573
Други приходи	17	649	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	1 253	3 705
Разходи за материали	18	(68)	(81)
Разходи за външни услуги	19	(240)	(288)
Разходи за персонала	13.1	(190)	(162)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	6	(23)	(24)
Балансова стойност на продадените апартаменти	9	(4 547)	(4 041)
Други разходи	20	(368)	(329)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>2 026</b>	<b>3 914</b>
Финансови разходи	21	(1 720)	(2 312)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	8	-	(171)
<b>Печалба за годината</b>		<b>306</b>	<b>1 431</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>306</b>	<b>1 431</b>
<b>Доход на акция:</b>		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Доход на акция	22.1	0.04	0.21

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 27 март 2026 г.

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

## Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

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 резерв, нетно	-	-	87	-	-	87
Сделки със собствениците	-	-	87	-	-	87
Печалба за годината	-	-	-	-	306	306
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	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 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 годината	-	-	-	-	1 431	1 431
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	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: 27 март 2026 г.

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

## Самостоятелен отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	6 537	8 270
Постъпления от клиенти	700	6 668
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	-	(535)
Плащания към доставчици	(416)	(486)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(173)	(138)
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(3)	-
Постъпления от възстановени данъци	-	409
Плащания за данъци	(1 385)	(1 194)
Други постъпления /(плащания) от оперативната дейност, нетно	(2)	1 441
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>5 258</b>	<b>14 435</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
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 плащания от инвестиционна дейност	(105)	(50)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 680</b>	<b>(7 639)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	-	8 772
Плащания по получени заеми	(6 813)	(12 666)
Плащания на лихви	(1 602)	(2 228)
Плащания на такси и комисионни	(18)	(37)
Постъпления/(плащания), нетно, свързани с други капиталови компоненти (варанти)	-	(13)
Други плащания за финансова дейност	(51)	(38)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>14 (8 484)</b>	<b>(6 210)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(546)</b>	<b>586</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	914	328
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>11 368</b>	<b>914</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 27 март 2026 г.

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

## 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 издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

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.

LEI кодът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 8945008G3DТНТ18OS118.

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

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

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява към 31 декември 2025 г. от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността и като такава за него/съответно за неговите дъщерни дружества, които то контролира пряко и/или непряко, е предвидено изключение за деклариране на действителен собственик, съгласно параграф 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпиране на пари

### 2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа на действащо предприятие

#### 2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Самостоятелния 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.

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

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“.

## 2.2. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Самостоятелният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност.

Към 31 декември 2025 г., Дружеството отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 24 962 хил. лв. Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 306 хил. лв., а неразпределената печалба е в общ размер на 3 331 хил. лв. Дружеството регулярно погасява задълженията към контрагентите си. Паричният поток от оперативна дейност за периода е положителен в размер на 5 258 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят в значителна степен от икономическата среда и динамиката на пазара на недвижими имоти. Сред ключовите фактори, които могат да окажат влияние върху финансовите резултати на Дружеството, се включват:

- Ценовите тенденции на пазара на недвижими имоти – движенията в стойността на активите могат да повлияят както върху възвращаемостта на инвестициите, така и върху стратегиите за продажби и отдаване под наем.
- Ликвидността на инвестиционните активи – възможността за продажба на активи при благоприятни пазарни условия е ключова за генерирането на доходност и управлението на риска.
- Лихвените нива и условията на кредитния пазар – достъпът до финансиране влияе върху способността на Дружеството да реализира нови инвестиции и да рефинансира съществуващи задължения.

Дружеството е преценило, че към момента икономическата конюнктура и потенциалните макроикономически рискове в България и Европа не представляват заплаха за неговата дейност. Въпреки възможни колебания в пазарните условия, Дружеството разполага с достатъчно капиталови ресурси и устойчив бизнес модел, който му позволява да продължи своята дейност.

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие.

При изготвянето на самостоятелния финансов отчет са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

## 3. Нови или изменени стандарти и разяснения

### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- **Изменение на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове. Липса на конвертируемост ( в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г, прието от ЕК ).**

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при

редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

### **3.2. Нови стандарти, годишни подобрения и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са влезли в сила, но са приети за приложение в ЕС**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

#### ***Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти – том 11:***

- *МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК)*

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- *МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване*

Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 Оценка на справедливата стойност.

- *МСФО 9 Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения*

&2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи &3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.

- *МСФО 9 Финансови инструменти – Цена на сделката*

&5.1.3 е изменен, като референцията към термина „цена на сделката(както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена „чрез прилагане на МСФО15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети*

Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне несъответствието с изискването на & Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.

- *Международен счетоводен стандарт (МСС) 7 Отчет за паричните потоци.*

Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“.

#### **Стандарти нови или изменени:**

- *Класификация и Оценка на Финансови инструменти (Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване) (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК , като ранно прилагане е разрешено само за класификацията на*

*финансовите активи и свързаните с тях оповестявания. Няма задължение за преизчисляване на предходни периоди.)*

Измененията в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване включват:

- Уточнени, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако:

а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане;

б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане;

в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.

- Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики.

- Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.

- Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и допълнителни изисквания за оповестяване на инструменти на собствения капитал, класифициране по справедлива стойност за оповестяване за инструменти на собствения капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

- *Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС)*

Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излага предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват:

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползван“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща от природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени определени критерии.

- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначално прилагане.

- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството. МСФО 7 е изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни години, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилага, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

- *МСФО 18 Представяне и оповестяване на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г. с позволено по-ранно прилагане) приет от ЕС на 13.02.2026 г.*

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. Стандарта замества МСС 1 Представяне на финансови отчети. Повечето параграфи от МСС 1 се преместват в МСФО 18 с незначителни промени, като някои параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някои от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тез промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“;

- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на Дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;

- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 Отчет за паричните потоци са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденди и лихви.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Дружеството работи за идентифициране на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

***Нови стандарти и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети за приложение в ЕС:***

- *МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г)*

МСФО 19 е нов стандарт на СМСС, който въвежда намалени изисквания за оповестяване за дъщерни дружества без публична отчетност, като запазва пълните правила за признаване и оценяване по МСФО. Целта е да се намалят административната тежест и разходите, без да се компрометира качеството на финансовата информация. Масовото прилагане на Стандарта зависи от глобалното му приемане и постоянната актуализация спрямо новите стандарти.

- *Изменение на МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне ( в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г).*

Измененията изискват превалутиране от функционалната валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителен курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми, както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансово състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия индекс в съответствие в §34 от МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики към сравнителни показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на Дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

#### **4. Съществена информация за счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Самостоятелния финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Самостоятелния финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет**

Самостоятелния финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В самостоятелния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в самостоятелния финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в самостоятелния финансов отчет

и това има съществен ефект върху информацията в самостоятелния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

##### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

##### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на

паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### **4.5. 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.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са с източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

#### **4.6. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с приходи от наеми и други приходи. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

#### **4.7. Приходи от финансиране**

Първоначално финансиранятията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсират Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.10. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в самостоятелния отчет за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения 3 - 25 години
- Други 3 - 7 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.11. Лизинг**

##### **4.11.1. Дружеството като лизингополучател**

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

##### **4.11.2. Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен

лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в самостоятелния отчет за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

#### **4.12. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.13. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, както и проект за изграждане на жилищна група G, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в самостоятелния отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.8.

#### **4.14. Финансови инструменти**

##### **4.14.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.14.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.14.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране.

Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценкаването е по номинална стойност.

#### **4.14.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценкаването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2) и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Дружеството прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка се базира на дисконтираните парични потоци и отразява различни сценарии на очаквани парични потоци, включващи разумна и аргументирана информация за определяне на рисковия профил на длъжника, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която касае бъдещи събития.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

В края на всеки отчетен период Дружеството актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Дружеството оценява загубата от обезценка за финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск не е значително увеличен от първоначалното признаване, Дружеството оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

#### **4.14.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

#### **4.15. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, незавършено производство, продукцията и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката. Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

#### **4.16. Данъци върху дохода**

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.17. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

#### **4.18. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва чрез средства набрани посредством увеличение на основния капитал на Дружеството и/или чрез увеличаване размера на фонд „Резервен“ и акционера няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

Другите капиталови компоненти, резерв по издадени варианти – представляват резерв по издадени варианти, който е формиран от разликата между емисионната стойност на записаните варианти и транзакционните разходи, свързани с емисията. Варантите са издадени и записани по фиксирана цена, деноминирана в лева и носят бъдещи права за конвертиране във фиксиран брой обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции на Дружеството, поради което са класифицирани като капиталов инструмент.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или „Търговски и други задължения“ в самостоятелния отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

При наличие на такива, всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в самостоятелния отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.19. Възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството е над десет последователни години.

Предвид обстоятелството, че се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски (при наличие на такива), се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“, а задълженията към ключов управленски персонал – на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват

последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

##### **4.21.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството.

#### **4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на самостоятелния финансов 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 самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.22.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Към 31 декември 2025 г. всички дъщерни предприятия са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения (виж пояснение 8).

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

##### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

#### **4.22.3. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

#### **4.22.4. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2025 г. Дружеството прилага опростен подход за обезценка на своите вземания и е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.) (виж пояснение 10).

#### **4.22.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, която към 31 декември 2025 г. е в размер на 32 043 хил. лв. (2024 г.: 30 790 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 28.

## 5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2025	2025	2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	5 560	-	5 560
Други приходи	649	-	649
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 253	-	1 253
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>7 462</b>	<b>-</b>	<b>7 462</b>
Разходи за материали	(68)	-	(68)
Разходи за външни услуги	(237)	(3)	(240)
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)
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>2 029</b>	<b>(3)</b>	<b>2 026</b>
Финансови разходи	(1 720)	-	(1 720)
<b>Печалба/(Загуба) за годината на сегмента</b>	<b>309</b>	<b>(3)</b>	<b>306</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>67 782</b>	<b>34 407</b>	<b>102 189</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>43 711</b>	<b>2 817</b>	<b>46 528</b>

  

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2024	2024	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	4 573	-	4 573
Други приходи	561	-	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 705	-	3 705
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>8 839</b>	<b>-</b>	<b>8 839</b>
Разходи за материали	(81)	-	(81)
Разходи за външни услуги	(213)	(75)	(288)
Разходи за персонал	(162)	-	(162)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(24)	-	(24)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)	-	(4 041)
Други разходи	(329)	-	(329)
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>3 989</b>	<b>(75)</b>	<b>3 914</b>
Финансови разходи	(2 312)	-	(2 312)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(171)	(171)
<b>Печалба/(Загуба) за годината на сегмента</b>	<b>1 677</b>	<b>(246)</b>	<b>1 431</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>71 585</b>	<b>39 463</b>	<b>111 048</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>50 588</b>	<b>5 192</b>	<b>55 780</b>

## 6. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 818	628	528	3 974
Новопридобити активи	-	3	-	3
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 818</b>	<b>631</b>	<b>528</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)
Салдо към 31 декември 2025 г.	<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>347</b>	<b>-</b>	<b>3 124</b>
	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '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)
Салдо към 31 декември 2024 г.	<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>

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.

Към края на двата сравними периода 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.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносната стойност на земята щеше да възлиза на 2 818 лв. (2024 г.: 2 818 хил. лв.).

За информацията относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земни“ вижте пояснение 28.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в “Амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Балансовата стойност на земята, заложена като обезпечение по заеми (вж. пояснение 14) към 31 декември 2025 г. е 2 777 хил. лв. (2024 г. – 2 777 хил. лв.).

## 7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват: сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, както и проект за изграждане на жилищна група “G”, 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, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 28.

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

	<b>‘000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2024 г.</b>	<b>62 065</b>
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 705
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>30 790</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 253
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>32 043</b>

Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми (вж. пояснение 14) е 9 304 хил. лв. (2024 г.: 8 907 хил. лв.).

Приходите от наеми към 31 декември 2025 г. в размер на 227 хил. лв. (2024 г.: 153 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет 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) в размер на 362 хил. лв. (2024 г.: 315 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>				
	<b>До 1</b>	<b>1-2</b>	<b>2-3</b>	<b>3-4</b>	<b>Общо</b>
	<b>година</b>	<b>години</b>	<b>години</b>	<b>години</b>	
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>31 декември 2025 г.</b>	121	129	139	-	389
<b>31 декември 2024 г.</b>	121	121	129	139	510

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	2025		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
		<b>30 166</b>		<b>29 894</b>	

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. 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. То е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.

През 2025 г. са взети две решение за увеличение на капитала на Проджект Пропърти ЕООД. Увеличенията на капитала са извършени чрез ефективна парична вноска в общ размер на 55 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружеството, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. 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. То е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.

През 2025 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество, чрез допълнителни парични вноски във Фонд „Други резерви“ в размер на 105 хил. лв.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност 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. 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. То е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.

През 2025 г. са взети две решение за увеличение на основния капитал на Спринг Пропърти ЕООД. Увеличенията на капитала са извършени чрез ефективна парична вноска в размер на 112 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружеството, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Съгласно действащото законодателство Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ може да инвестира до 30 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 дъщерни дружества са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

#### Тест за обезценка

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. дъщерните дружества са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Изменението в отчетената загуба от обезценка на инвестицията в Проджект Пропърти ЕООД може да бъде представено по следния начин:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(171)	-
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(171)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(171)</b>	<b>(171)</b>

## 9. Материални запаси

През 2024 година 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 01 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>

Към 31 декември 2025 г. материални запаси в размер на 10 177 хил. лв. (2024 г.: 34 701 хил. лв.) са предоставени като обезпечение по заеми на Дружеството.

## 10. Търговски и други вземания

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	4 444	9 602
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(4)</i>	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 032	1 156
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(12)</i>	<i>(30)</i>
<b>Финансови активи</b>	<b>5 460</b>	<b>10 728</b>
Предплатени разходи	9	12
<b>Нефинансови активи</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>5 469</b>	<b>10 740</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 Дружеството включват:

	2025 '000 лв.	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	197	30
Вземания по такси и други	6	4
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(4)</i>	-
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>4 440</b>	<b>9 602</b>

Другите вземания на Дружеството включват:

	2025 '000 лв.	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>	<i>(12)</i>	<i>(30)</i>
<b>Общо други вземания</b>	<b>1 020</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 Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.) е призната в самостоятелния 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:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>(30)</b>	<b>(499)</b>
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Възстановяване на загуба от обезценка	18	472
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(16)</b>	<b>(30)</b>

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 27.

### 11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	368	914
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>368</b>	<b>914</b>

Направените анализи от приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, Ръководството е определило, че обезценката на паричните средства и еквиваленти, би била незначителна сума. Поради това Дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31 декември 2025 г., така и към 31 декември 2024 г.

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

### 12. Собствен капитал

#### 12.1. 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.

	2025	2024
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	-	-
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

#### 12.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. (2024 г.: 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

В края на 2018 г. един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2025 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 87 хил. лв. (2024 г.: 85 хил. лв.). 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.).

### 12.4. 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	2025	2024
	'000 лв.	'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:

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

#### 13.2. Задължения към персонала

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

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	12	9
Задължения за осигурителни вноски	5	4
Задължения за неизползван отпуск	1	1
Провизии за пенсиониране	3	10
<b>Задължения към персонала</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2026 г.

#### 14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.	2025 '000 лв.	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 по заеми	241	292	-	-
Сkonto	(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>

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

##### Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
  - Размер на кредита – 8 300 хил. лв.;
  - Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
  - Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от ипотекирани 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 – първа по ред ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.
- През отчетния период Дружеството е извършило предсрочно погасяване на главница по банковия кредит в размер на 4 813 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. нетекучата част на задължението по главницата на заема е в размер на 647 хил. лв. (2024 г.: 5 460). Няма текущата част на задължението по лихви към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договорите за банкови кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

##### 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 и валута на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок и вид на емисията – 9 години (108 месеца)/ публична;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- 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;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството, 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на на 4 000 хил. лв. (2024 г.: 2 000), а нетекущата – 34 000 хил. лв. (2024 г.: 38 000 хил. лв.). Задължението по лихви към 31 декември 2025 г. е в размер на 241 хил. лв. (2024 г.: 288 хил. лв.) и е текущо.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма падежирали неизплатени задължения по облигационната емисия.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви по заеми '000 лв.	Сконтото '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2024</b>	<b>2 005</b>	<b>47 349</b>	<b>372</b>	<b>(39)</b>	<b>49 687</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания	(1 428)	(11 238)	(2 228)	(88)	(14 982)
Постъпления	472	8 300	-	-	8 772
<b>Непарични промени:</b>					
Начислени лихви	-	-	2 233	-	2 233
Други начисления	-	-	-	79	79
Други капиталови компоненти(варанти)	-	-	-	13	13
Прекласифициране	951	(951)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(85)	-	(85)
<b>1 януари 2025</b>	<b>2 000</b>	<b>43 460</b>	<b>292</b>	<b>(35)</b>	<b>45 717</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания	(2 000)	(4 813)	(1 602)	(69)	(8 484)
<b>Непарични промени:</b>					
Начислени лихви	-	-	1 638	-	1 638
Други начисления	-	-	-	82	82
Прекласифициране	4 000	(4 000)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(87)	-	(87)
<b>31 декември 2025</b>	<b>4 000</b>	<b>34 647</b>	<b>241</b>	<b>(22)</b>	<b>38 866</b>

#### 15. Търговски и други задължения

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	7 388	9 722
<b>Финансови пасиви</b>	<b>7 388</b>	<b>9 722</b>
Получени аванси	35	191
Други задължения	33	22
Данъчни задължения	45	14
Предплатени наеми	131	80
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>244</b>	<b>307</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>7 632</b>	<b>10 029</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 Дружеството в размер на 7 388 хил. лв. са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 2 816 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 72 хил. лв.

#### 16. Приходи от продажби

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

	2025	2024
	'000 лв.	'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
Други приходи от услуги	4	3
	<b>5 560</b>	<b>4 573</b>

#### 17. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

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

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2025 г. Дружеството се е споразумяло за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори, защитавайки своите интереси и отчитайки дължимите обезщетения.

#### 18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(60)	(79)
Разходи за консумативи	(8)	(2)
	<b>(68)</b>	<b>(81)</b>

#### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за застраховки	(15)	(17)
Други разходи за външни услуги	(20)	(12)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Дием“	(124)	(66)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(12)
Независим финансов одит	(14)	(21)
Оценки на имоти	(12)	(8)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(25)	(17)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Сънрайз Клуб“	(2)	(2)
Нотариални такси	-	(60)
Държавни и административни такси	(13)	(62)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(11)
	<b>(240)</b>	<b>(288)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 14 хил. лв. (2024 г. – 21 хил. лв.) През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 20. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

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

## 21. Финансови разходи

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

	2025	2024
	'000 лв.	'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, комисиони и други разходи	(13)	(10)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 720)</b>	<b>(2 312)</b>

През 2025 г. разходи за лихви в размер на 87 хил. лв. (2024 г.: 85 хил. лв.) са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

## 22. Доход на акция и дивиденди

### 22.1. 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:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	306 000	1 431 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.04</b>	<b>0.21</b>

### 22.2. Дивидент

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2025 г. и 2024 г. може да бъде представено както следва:

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансов резултат, подлежащ на преобразуване	306	1 431
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(1 253)	(3 705)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(717)	(347)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	2 014	1 138
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(6 813)	(12 666)
<b>тат за разпределяне</b>	<b>(6 463)</b>	<b>(14 149)</b>

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2025 г. и 2024 г.

### 23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под негов контрол, други свързани лица 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

#### 23.1. Сделки със собственици

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

#### 23.2. Сделки с дъщерни дружества

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Увеличение на капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	167	136
Увеличение на капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителни вноски в „Други резерви“	105	50

#### 23.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(27)	(26)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(30)</b>	<b>(29)</b>

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

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

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 9 хил. лв. (2024 г.: 10 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 7 хил. лв. (2024 г.: 8 хил. лв.) и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 2 хил. лв. (2024 г.: 2 хил. лв.), включително осигурителните вноски.

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 965 хил. лв. (2024 г.: 4 878 хил. лв.), в това число и капитализирани лихви в размер на 87 хил. лв. (2024 г.: 85 хил. лв.) и е, отчетено в другите резерви на Дружеството.

## 25. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в самостоятелния отчет за паричните потоци.

## 26. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	5 460	10 728
Пари и парични еквиваленти	11	368	914
		<b>5 828</b>	<b>11 642</b>

  

<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	14	38 888	45 752
Търговски и други задължения	15	7 388	9 722
Задължения към свързани лица	24	9	10
		<b>46 285</b>	<b>55 484</b>

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

## 27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

#### - Анализ на пазарния риск

##### • Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., което минимизира в максимална степен наличието на валутен риск за Дружеството.

##### • Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството е емитирало облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в

индекса EURIBOR, Ръководството на Дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

#### - Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на самостоятелния отчет за финансовото състояние, които възлизат на 5 828 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	5 460	10 728
Пари и парични еквиваленти	368	914
<b>Балансова стойност</b>	<b>5 828</b>	<b>11 642</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2025 г. 89 % от търговските и други вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при вземанията (2024 г.: 57 %). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1
Финансови активи по амортизирана стойност	
Търговски и други вземания	5 476
Пари и парични еквиваленти	368
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(16)</i>
	<b>5 828</b>

#### - Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за

различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

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

Към края на двата съпоставими периода падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	1 292	1 000	43 460	-
Търговски задължения	9 722	-	-	-
Задължения към свързани лица	10	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>11 024</b>	<b>1 000</b>	<b>43 460</b>	<b>-</b>

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	2 241	2 000	34 647	-
Търговски задължения	7 388	-	-	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>9 638</b>	<b>2 000</b>	<b>34 647</b>	<b>-</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### 28. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансовите активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>
<b>Имоти</b>	
- земя	2 777
<b>Инвестиционни имоти:</b>	
- земя и сгради	30 790
<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>
<b>Имоти</b>	
- земя	2 777
<b>Инвестиционни имоти:</b>	
- земя и сгради	32 043

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

### Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на земята е приложен сравнителният метод, при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Оценката на сградите (вкл. търговски обекти като част от тях) е извършена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.

- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Наем	Между 9.73 и 41.85 лв./кв. м
Дисконтов процент	5-8%

В случая е приложен и т.нар. тежестен метод – при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Проект за изграждане на инвестиционни имоти (Ниво 3)

При определяне на стойността на проекта е приложен методът на дисконтираните парични потоци. Той взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. Прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизиращият постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Извършените калкулации се базират на заложената вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Имоти '000 лв.	Инвестиционни имоти '000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>62 065</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	3 705
Новопридобити, чрез покупка		4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като материални запаси	-	(39 607)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>30 790</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 253
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>32 043</b>

## 29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетния дълг в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Собствен капитал	55 661	55 268
Общо задължения	46 528	55 780
- Пари и парични еквиваленти	(368)	(914)
<b>Нетен дълг</b>	<b>46 160</b>	<b>54 866</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.83</b>	<b>1:0.99</b>

Изменението на съотношението през 2025 г. се дължи на намалението на общите задължения и увеличението на капитала в резултат на реализираната печалба през текущата година. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в

икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или варианти или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

### **30. Други регулаторни оповестявания**

#### **30.1. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси**

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

Дружеството обмисля да извърши проучване на възможностите за внедряване на нови технологични решения за намаляване на нивото на необходимата енергия, чрез производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници за своите ваканционни комплекси. Използването на възобновяема енергия в крайна сметка трябва да доведе до много по-ниски разходи за енергия.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно влияние върху финансовите му отчети. Ръководството следи въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и динамиката в сферата на недвижимите имоти и не само. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

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

#### **30.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда**

През 2025 г. макроикономическата среда бе белязана от преход към по-разхлабена парична политика. Федералният резерв на САЩ, Европейската централна банка и други водещи централни банки започнаха поетапно понижаване на основните лихвени проценти, адаптирайки се към трайното забавяне на инфлационния натиск. Въпреки това, централните банки запазиха предпазлив подход, за да гарантират, че инфлацията в еврозоната ще се стабилизира устойчиво около целевото ниво от 2%. Прогнозите за 2026 г. и 2027 г. сочат към умерено икономическо възстановяване в ЕС при инфлация около или под целта.

В България икономическите показатели през 2025 г. демонстрираха устойчивост на фона на глобалната несигурност. Съгласно данните на Европейската комисия, българската икономика отбеляза ръст от около 3% през 2025 г., движен основно от силното вътрешно потребление и изпълнението на публични инвестиционни проекти. Въпреки, че средногодишната инфлация в страната продължи да следва низходяща траектория (прогнозирана около 3.5% за 2025 г. и 2.9% за 2026 г.), тя остана над средната за еврозоната. Това се дължеше на динамиката на заплатите и силното търсене, докато нетният принос на външната търговия остана ограничен поради забавянето при основните търговски партньори в ЕС.

Въпреки умерения ръст на икономическата активност, пазарната волатилност остана висока, но фондовите индекси в развитите икономики възобновиха ръстовете си. Доходността на облигациите е стабилна, но на сравнително по-ниски нива от предходните години.

### **31. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаното по-долу:

- Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последиците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:
  - Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлацията.
  - Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
  - Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.
  - Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
  - Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на Дружеството.

- На 4 февруари 2026 г. Дружеството сключи дългосрочен договор за отдаване под наем на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Деветакова№ 21.
- На 17 февруари 2026 г. Дружеството погаси изцяло своя банков инвестиционен кредит.

### **32. Одобрение на финансовия отчет**

Самостоятелния финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 27 март 2026 г.

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

Долуподписаните:

1. Людмила Николова Даскалова, в качеството си на изпълнителен директор  
и
2. Енчо Дончев Дончев, в качеството си на съставител

### ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът самостоятелен финансов отчет и пояснения към 31 декември 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството.

2. Годишният самостоятелен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 27 март 2026 год.  
Гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....  
/Людмила Даскалова – Изп. директор/

.....  
/Енчо Дончев - Съставител/

**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**  
**НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА 2025 г.**

Настоящия доклад е изготвен от Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.). Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и утвърдена от ОСА на 28 Юни 2013 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 31 август 2020 г., изменена и допълнена на ОСА проведено на 29 юни 2021 г.

Настоящият доклад съставлява самостоятелен документ към самостоятелния финансов отчет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. Той съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната 2025 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година.

**I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:**

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на Дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 28 юни 2013 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 31 август 2020 г., изменена и допълнена на ОСА от 29 юни 2021 г. и е оповестена чрез интернет-страницата на Дружеството: ([https://www.bsproperties.eu/investors\\_2020\\_01\\_0.htm](https://www.bsproperties.eu/investors_2020_01_0.htm)).

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ("Политиката") на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на Дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на Дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прилага Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейската икономическа конюнктура, при отчитане на Националния Кодекс за корпоративно управление.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:**

Съгласно действащата Политика, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и Дружеството договори за управление. Размерът на постоянното възнаграждение отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на Дружеството, както и възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета. Постоянното възнаграждение отчита

наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

За финансовата 2025 г. месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са определени както следва: брутно месечно възнаграждение на изпълнителния член в размер на 1 280 лв., а на членовете на Съвета месечно брутно възнаграждение в размер на 500 лв.

През отчетната 2025 г. не са изплащани променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

През отчетната 2025 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на Дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Критериите за постигнатите резултати през 2025 г., въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, са резултатите от дейността и други нефинансови показатели, определени в чл. 6 от Политиката за възнагражденията на Дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:**

Поради фактът, че Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ през отчетната 2025 г. е изплащало на корпоративното ръководство само постоянно възнаграждение, не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнати резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

Всички членове на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и Дружеството договори за управление. В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на Дружеството. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

**6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:**

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2025 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо:**

По отношение на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е налице ангажимент на Дружеството за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на корпоративното ръководство и Дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година.

#### **8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:**

Съгласно чл. 7, ал. 1 от действащата Политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, изплащането на 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като разсрочената част от променливото възнаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година, през периода на разсрочване. През отчетната 2025 г. не е вземано решение за изплащане на променливи възнаграждения и съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането им.

#### **9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:**

В чл.10 на действащата Политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са предвидени следните условия и обезщетения при прекратяване на договора с член на Съвета на директорите:

- При прекратяване на договор с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран Дружеството не дължи обезщетение.
- При прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран не по негова вина Дружеството не му дължи обезщетение.
- При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не се дължи обезщетение.
- При предсрочно прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност обезщетение не се дължи.

#### **10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:**

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

#### **11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:**

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

#### **12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:**

Членове на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2024 г. са:

**Людмила Николова Даскалова** – член на СД и изпълнителен директор

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

**Зорница Пламенова Ботинова** – председател на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

**Енчо Дончев Дончев** – член на СД;

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.

• При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

### 13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

С решение на редовното общо годишно събрание на акционерите от 30 юни 2022 г. месечното брутно възнаграждение на изпълнителния член от Съвета на директорите е определено в размер на 1 280 лв., а на останалите членове то е в размер на 500 лева.

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Людмила Николова Даскалова	Член на СД и изпълнителен директор	15 360.00
Зорница Пламенова Ботинова	Председател на СД	6 000.00
Енчо Дончев Дончев	Член на СД	5 795.23

За 2025 г. не са изплащани и не се предвиждат изплащания на други материални стимули.

### 14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година*

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)	Нетно възнаграждение (лева)
Людмила Николова Даскалова	Член на СД и изпълнителен директор	15 360.00	13 384.96
Зорница Пламенова Ботинова	Председател на СД	6 000.00	5 400.00
Енчо Дончев Дончев	Член на СД	5 795.23	3 785.76

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали променливи и непарични възнаграждения. Дружеството няма условни и разсрочени задължения, възникнали през годината. Към 31 декември 2025 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група*

Трите имена	Дружества от същата група	Нетно възнаграждение (лева)
Людмила Николова Даскалова	Спринг Пропърти ЕООД	6 000.00
Людмила Николова Даскалова	Балчик Лоджистик Парк ЕАД	6 884.80
Зорница Пламенова Ботинова	Балчик Лоджистик Парк ЕАД	5 670.00
Енчо Дончев Дончев	Балчик Лоджистик Парк ЕАД	5 613.28

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им*

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е получавал възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор*

Договорите с членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година*

През 2025 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите и не са освобождавани членове.

*е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"*

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е получавал непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“.

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите*

През 2025 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

*г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;*

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, но такива не са изплащани или предоставяни през отчетната 2025 г.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне**

Година	2020 г. в хил. лв.	2021 г. в хил. лв.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г. в хил. лв.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г. в хил. лв.	Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г. в хил. лв.	Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г. в хил. лв.	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	18	20	11%	20	0%	22	10%	26	18%	27	4%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	9	9	0%	10	11%	11	10%	9	-18%	9	0%
Резултати на Дружеството – печалба/ (загуба)	31	319	929%	2836	789%	-2547	-190%	1431	-156%	306	-79%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в Дружеството, които не са директори за година	55	60	9%	73	22%	90	23%	102	13%	135	32%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в Дружеството, които не са директори за година	12	11	-8%	13	18%	14	8%	21	50%	17	19%

**17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение**

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане на такова възнаграждение.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

През 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Съветът на директорите следи степента на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността. Те очакват, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и да продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2025 г.

**II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

В настоящата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите за залегнали основните принципи на Наредба 48 на КФН.

Политиката има за цел да подкрепи дългосрочните бизнес цели на Дружеството и да насърчава поведение, което подкрепя създаването на стойност за акционерите, като в същото време осигурява конкурентно възнаграждение, което е достатъчно да привлече и задържи директори с качества, необходими за успешно управление и развитие на Дружеството.

Тази политика е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че акционерите на Дружеството не поискат нейната актуализация и промяна. Изменения в утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни с оглед на постигнатите финансови резултати през отчетния период. Тяхното прилагане и занапред ще бъде приоритет на Съвета на директорите.

Съвета на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията и последващите изменения в нея.

Членовете на Съвета на директорите приемат, че при съществено изменение на бизнес средата, финансовите показатели и рискове и във връзка с изискванията на чл. 11, ал. 4 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г., Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и предвидените промени ще бъдат гласуване от ОСА.

Към края на отчетната 2025 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплатени, начислените за м. декември 2025 г. постоянни възнаграждения в размер на 2 хил. лв. Същите се очаква да бъдат уредени през следващата 2026 г.

гр. Варна  
27 март 2026 г.

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