

Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран доклад за дейността
Консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	1
Консолидиран отчет за финансовото състояние	24
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	25
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	26
Консолидиран отчет за паричните потоци	27
Пояснения към консолидирания финансов отчет	28
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	61
Доклад на независимия одитор	-
Одитиран самостоятелен финансов отчет на предприятието-майка	-

Годишен консолидиран доклад за дейността

Консолидирания доклад за дейността на Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. 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-майка 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 Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството – майка) 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 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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175161352 и е установено на територията на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в 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.

Групата се състои от Дружество-майка и дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД с ЕИК 206965287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД с ЕИК 203817664.

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД 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. 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. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Николова Даскалова.

Основната дейност на Спринг Пропърти ЕООД 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. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Николова Даскалова.

Основната дейност на Балчик Лоджистик Парк ЕАД 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. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на консолидирания финансов отчет за 2025 г. и формиране на резултатите от дейността.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството-майка е акционерно дружество със специална инвестиционна цел - инвестиране в недвижими имоти.

Групата си поставя следните инвестиционни цели:

- 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.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството-майка 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-майка;
- 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 ЗДСИЦДС обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството-майка 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-майка.
- до 10 на сто от активите на Дружеството-майка в едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- до 30 на сто от активите на Дружеството-майка в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите на Дружеството-майка в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общия размер на инвестициите на Дружеството-майка позволени по ЗДСИЦДС 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-майка 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Дълговите инструменти 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-майка са от 18 декември 2025 г. на цена 24.60 лв. за акция.

Съгласно чл. 27 от Устава на Дружеството-майка 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-майка под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала 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.

Варантите 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-майка, при спазване на предвидените в закона срокове.

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

Органи на управление

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

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството-майка.

Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в следния 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-майка се представлява и управлява към 31 декември 2025 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Дружеството-майка.

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;

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

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 Групата и управителните ѝ 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 Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Групата 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 Групата и за нейното бъдеще. Групата 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 Групата 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 Групата и основни рискове, пред които е изправена

1.1. Основни финансови показатели и съотношения

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	8 510	8 882	(372)	(4%)
Разходи	(7 429)	(7 458)	29	-
Финансов резултат за периода, след данъци	1 079	1 420	(341)	(24%)
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	13%	16%		

2. Рискове, свързани с бизнеса на Групата и с отрасъла, в който извършва дейността си

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

2.1. Систематични рискове:

- *Валутен риск*

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

- *Лихвен риск*

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Групата е емитирала 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 Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити (вж. пояснение 14).

- *Кредитен риск*

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на консолидирания отчет за финансовото състояние, които възлизат на 5 884 хил. лв.

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

Групата 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 Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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.

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

- *Ценови риск*

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславя инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

2.2. Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България. Оперативните и финансовите резултати на Групата са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който дружествата от групата оперират. 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 Групата фактори, върху които то тя 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 Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Ръководството на Групата.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата, 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 Групата 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 Групата и стойността на нейните 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. Групата 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.

3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Групата, както и описание на състоянието на Групата и разяснение на годишния финансов отчет

Приходи от дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от наеми	253	153	100	65%
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	66	30	36	120%
Други приходи от услуги	4	3	1	33%
Приходи с обезщетителен характер	600	86	514	598%
Други приходи	31	3	28	933%
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	18	472	(454)	(96%)
Приходи от продажба на апартаменти	5 263	4 387	876	20%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 275	3 748	(1 473)	(39%)
Общо приходи от дейността	8 510	8 882	(372)	(4%)

Общо приходите от дейността през 2025 г. спадат със 372 хил. лв., или с 4 % до 8 510 хил. лв., спрямо 8 882 хил. лв. през 2024 г. С най-голям относителен дял през 2025 г. са приходите от продажба на апартаменти – 61.84 % от общо приходите от дейността, следван от промяната в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходите с обезщетителен характер, респективно 26.73% и 7.05%.

През 2025 г. Групата реализира приходи от наеми в размер на 253 хил. лв., спрямо 153 хил. лв. през 2024 г. Групата отдава под наем част от своите имоти.

Всички приходи на Групата са от България.

Разходи за дейността също я няма колоната за относителен дял

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за материали	(74)	(87)	(13)	(15%)
Разходи за външни услуги	(367)	(412)	(45)	(11%)
Разходи за персонала	(218)	(178)	40	22%
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(23)	(24)	(1)	(4%)
Други разходи	(480)	(404)	76	19%
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 547)	(4 041)	506	13%
Общо разходи за дейността	(5 709)	(5 146)	563	11%

Разходите за дейността нарастват с 563 хил. лв. или с 11% от 5 146 хил. лв. през 2024 г. на 5 709 хил. лв. през 2025 г., основно в балансовата стойност на продадени апартаменти, другите разходи и разходите за персонала.

Разходите за външни услуги (с дял 6.43%) са намалели с 45 хил. лв. или със 11% от 412 хил. лв. през 2024 г. на 367 хил. лв. през 2025 г.

Разходите за персонала (с дял 3.82%) са се увеличили със 40 хил. лв. или с 22 % от 178 хил. лв. през 2024 г. до 218 хил. лв. през 2025 г. В резултат на увеличението на МРЗ за 2025 г. са индексирани и възнагражденията на персонала. Средно списъчният състав на персонала е 9 лица (за 2024 г.: 9 лица).

Другите оперативни разходи заемат 8.41% относителен дял от разходите за дейността и са се увеличили със 76 хил. лв., или с 19% от 404 хил. лв. през 2024 г. на 480 хил. лв. през 2025 г.

Финансови 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 и комисиони	(13)	(10)	3	30%
Общо финансови разходи	(1 720)	(2 312)	(592)	(26%)

С най-голям относителен дял (95.23%) във финансовите разходи са разходите за лихви по заеми, отчитани по амортизируема стойност, които са намалели с 595 хил. лв., или с 27 % от 2 233 хил. лв. през 2024 г. до 1 638 хил. лв. през 2025 г. Спадането е в резултат на зависимостта на Дружеството-майка от нивата на 6-месечния EURIBOR при емитирания през 2021 г. облигационен заем, както и предсрочното погасяване на част от банковия кредит.

Финансови показатели

Коефициент	2025	2024	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.018	0.025	(0.006)	(25.72%)
Рентабилност на пасивите	0.023	0.025	(0.002)	(9.30%)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0.010	0.012	(0.002)	(18.46%)
Коефициент за бърза ликвидност	0.689	1.038	(0.349)	(33.63%)
Обща задлъжнялост	0.794	0.969	(0.176)	(18.11%)

4. 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. Групата 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. Групата продължи реализацията на собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик, чрез продажба на контрагенти. С постъпленията от продажбите Групата периодично погасява своя банков инвестиционен кредит.

5. 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.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на консолидирания финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

6. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която тя осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Групата, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 24 696 хил. лв. Финансовият резултат за отчетния период е печалба в размер на 1 079 хил. лв., а неразпределената печалба възлиза на 5 979 хил. лв. Групата регулярно погасява задълженията си към контрагенти и поддържа стабилна ликвидна позиция. Освен това, паричният поток от оперативна дейност е положителен и възлиза на 5 016 хил. лв., което допълнително потвърждава способността на Групата да генерира достатъчен паричен ресурс за поддържане и развитие на дейността.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната

информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Групата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Групата.

7. Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата 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.

Групата 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-майка 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.

Групата 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. Групата 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.

Групата 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.

Групата 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.

8. Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

9. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите на Дружеството-майка. 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 Групата, както и целите и политиката на ръководството по отношение управление на риска вижте пояснение 27 от консолидирания финансов отчет.

10. Разкриване на регулирана информация

През 2025 г. Групата разкрива регулирана информация чрез Infostock, X3 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-майка: 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. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията 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 информацията за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Основният продукт, който предлага Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти. Групата 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 Групата няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

През 2025 г. Групата не е придобила или продала активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През 2025 г. Групата не е извършвала 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. 15 % от имотите на Групата са отдавани под наем.

Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 253 хил. лв. (2024 г.: 153 хил. лв.) са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

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

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

Анализ на приходите на Групата е представен в раздел I, т. 3 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. 4 от настоящия доклад. През 2025 г. Групата няма сключени съществени сделки.

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 Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната ѝ дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към консолидирания 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 характер за дружествата от Групата, имащи съществено влияние върху дейността ѝ.

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

Групата 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

Към края на отчетния период Дружеството-майка притежава 100 % от дяловете/акциите на три специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Групата притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, с. Равда /общ. Несебър/, гр. Каварна и с. Баня /общ. Разлог/. Групата не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на имотите на Групата към 31 декември 2025 г. е 99 704 хил. лв. (2024 г.: 101 977 хил. лв.) и е формирана от:

- Балансова стойност на земя към 31 декември 2025 г. в размер на 2 777 хил. лв. (2024 г. 2 778 хил. лв.);
- Балансова стойност на инвестиционни имоти към 31 декември 2025 г. в размер на 65 908 хил. лв. (2024 г. 63 633 хил. лв.);
- Балансова стойност на материални запаси – апартаменти за продажба към 31 декември 2025 г. в размер на 31 019 хил. лв. (2024 г. – 35 566);

Повече информация е представена в пояснение 7, 8 и 9 към консолидирания финансов отчет.

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

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

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

Дружеството-майка в качеството си на заемополучател е получило банков заем и е емитирал един облигационен заем. Подробна информация за получените и погасени в Дружеството-майка заеми е представена в пояснение 14 към консолидирания 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 цели

Към 31 декември 2025 г. дружествата от Групата не са отпуснали заеми.

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

През 2025 г. за Групата 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

Групата не е публикувала 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

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

Групата 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 Групата до момента тя се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, 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 дружествата в Групата 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 дружествата от Групата 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

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

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата 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 Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Дружеството-майка не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън нейната група предприятия.

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

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Групата.

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-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, 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 Групата 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

Групата 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-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството-майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; 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.

Настоящият 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.

III. КОНСОЛИДИРАНА 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 независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 40 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 Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

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

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, 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-майка.

В управлението на Групата 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 Групата 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 Групата като цяло.

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

2. Обяснение от страна на Групата 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

Групата 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 Групата 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 Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, 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 годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, 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-майка, 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-майка за периода, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември акционерите на Дружеството-майка, 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
		42.86			42.17	

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

Дружеството-майка 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-майка 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-майка 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-майка 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-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители), одобряване и приемане на годишния 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-майка 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ:

- 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 годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството-майка;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове 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-майка 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-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, който се представя и се приема 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-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

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

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-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията-майка 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-майка и нейното 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 Групата, 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 Групата 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-майка, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството-майка.

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-майка и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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-майка.

През 2025 г. Общото събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството-майка 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-майка. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информацията за сделки между Дружеството-майка и тях или свързани с тях лица.

През 2025 г. не са сключвани сделки между Групата 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 Групата, 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 изразяването на сигурност по устойчивостта 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 и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, 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 Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана 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

Групата 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

Ръководството на Групата 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. Групата 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 Групата 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, се 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.

Дружествата от Групата не произвеждат продукт и не извършват дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

За ръководството на Групата е от съществено значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията. 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 Групата работят и трудоустроени лица. Служителите имат право на 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата.

Групата стриктно спазва приетите от ръководството политики относно персонала.

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика, отчитайки 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 Групата практики осигуряват надежден баланс между развитието на Групата и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която тя функционира.

Дата: 21 април 2026 г.

Изпълнителен директор: _____

/Людмила Даскалова/

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	65 908	63 633
Имоти, машини и съоръжения	7	3 124	3 144
Нетекущи активи		69 032	66 777
Текущи активи			
Материални запаси	9	31 019	35 566
Търговски и други вземания	10	5 503	10 768
Пари и парични еквиваленти	11	424	940
Текущи активи		36 946	47 274
Общо активи		105 978	114 051
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
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		7 058	5 979
Общо собствен капитал		59 082	57 916
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	34 634	43 444
Отсрочени данъчни пасиви	15	12	10
Нетекущи пасиви		34 646	43 454
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	4 232	2 273
Търговски и други задължения	16	7 987	10 372
Задължения към персонала	13.2	21	25
Краткосрочни задължения към свързани лица	25.2	10	11
Текущи пасиви		12 250	12 681
Общо пасиви		46 896	56 135
Общо собствен капитал и пасиви		105 978	114 051

Съставил: _____
 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
 /Людмила Даскалова/

Дата: 21 април 2026 г.

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

Консолидиран 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	17	5 586	4 573
Други приходи	18	649	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	2 275	3 748
Разходи за материали	19	(74)	(87)
Разходи за външни услуги	20	(367)	(412)
Разходи за персонала	13.1	(218)	(178)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(23)	(24)
Балансова стойност на продадените апартаменти	9	(4 547)	(4 041)
Други разходи	21	(480)	(404)
Печалба от оперативна дейност		2 801	3 736
Финансови разходи	22	(1 720)	(2 312)
Печалба за годината		1 081	1 424
Разходи за данъци върху дохода		(2)	(4)
Общо всеобхватен доход за годината		1 079	1 420
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	23.1	0.16	0.21

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 21 април 2026 г.

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

Консолидиран 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)	5 979	57 916
Изменение на резерв, нетно	-	-	87	-	-	87
Сделки със собствениците	-	-	87	-	-	87
Печалба за годината	-	-	-	-	1 079	1 079
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	1 079	1 079
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 925	40 147	4 965	(13)	7 058	59 082
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 925	40 147	4 793	-	4 559	56 424
Изменение на резерв, нетно	-	-	85	-	-	85
Сделки със собствениците	-	-	85	-	-	85
Други капиталови компоненти, в т. ч.	-	-	-	(13)	-	(13)
- емисионна стойност	-	-	-	3	-	3
- транзакционни разходи	-	-	-	(16)	-	(16)
Печалба за годината	-	-	-	-	1 420	1 420
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	5 979	57 916

Съставил: _____
 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
 /Людмила Даскалова/

Дата: 21 април 2026 г.

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

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. предоставени аванси	-	(535)
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	700	8 270
Постъпления от клиенти	6 579	6 668
Плащания към доставчици	(573)	(644)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(198)	(152)
Постъпления от възстановени данъци	17	426
Плащания за данъци	(1 504)	(1 266)
Придобиване на машини и съоръжения	(3)	-
Други постъпления /(плащания) от оперативната дейност, нетно	(2)	1 420
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 016	14 187
Инвестиционна дейност		
Постъпления/(плащания) във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	(2 376)	(14 708)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	5 328	6 088
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	1 167
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 952	(7 453)
Финансова дейност		
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)
Нетен паричен поток от финансова дейност	14 (8 484)	(6 210)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		
	(516)	524
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	940	416
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11 424	940

Съставил: _____
 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
 /Людмила Даскалова/

Дата: 21 април 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, компания-майка и неговите дъщерни предприятия („Групата“) 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-майка 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.

Дружеството-майка Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352.

LEI кодът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 8945008G3DTHTI8OS118.

Пряк път към мястото, където се публикуват финансовите отчети на интернет страницата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ:

https://www.bsproperties.eu/investors_2025_30_3.htm

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е променял наименованието си или други средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

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.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е в Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Акциите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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

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

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

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

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

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е публично дружество, чийто акции се търгуват на регулиран пазар и същото се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или на еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността му, т. е. последното не притежава краен действителен собственик - физическо лице е за него е налице изключение по § 2, ал.1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерните дружества, включени в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

Всички дружества от Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не са променяли наименованията си от предходния отчетен период.

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

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 27 март 2026 г.

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

2.2. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която тя осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Групата, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 24 696 хил. лв. Финансовият резултат за отчетния период е печалба в размер на 1 079 хил. лв., а неразпределената печалба възлиза на 5 979 хил. лв. Групата регулярно погасява задълженията си към контрагенти и поддържа стабилна ликвидна позиция. Освен това, паричният поток от оперативна дейност е положителен и възлиза на 5 016 хил. лв., което допълнително потвърждава способността на Групата да генерира достатъчен паричен ресурс за поддържане и развитие на дейността.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Групата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Групата.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- **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. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани 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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

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 &3.3.3 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 зависещи 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 то 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 Групата се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към нейната дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Освен това ръководството на Групата 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 счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

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

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания 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 База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие

преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във консолидирания финансов отчет.

Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са от източник в България. Активите на Групата, 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 на оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

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

4.9. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Групата ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Групата за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Групата 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.

4.10. Оперативни разходи

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

4.11. 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 Групата. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.12. 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 отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен 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 отчета 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 Групата 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

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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

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

4.13. Отчитане на лизинговите договори

Групата като лизингополучател

Групата е избрала 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.

Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата 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 отчета за финансовото състояние на Групата. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

4.14. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата 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.

4.15. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земи, 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 отчета 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 отчета 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 4.8 и пояснение 4.10.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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.

4.16.2. 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 като дългови инструменти по амортизирана стойност;

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

- бизнес моделът на Групата 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови инструменти по амортизирана стойност

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

- Групата 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 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. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови 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. Групата 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. Оценяването е по номинална стойност.

4.16.4. 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 Групата разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването 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 Групата 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 Групата 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Групата 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 Групата актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Групата 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, Групата оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

4.17. Материални запаси

Материалните запаси включват незавършеното строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на подлежащите на капитализиране такива. 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. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите на материали за периода, в което възниква възстановяването.

4.18. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

4.19. Пари и парични еквиваленти

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

Групата 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 Групата.

4.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал 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 внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството-майка 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-майка и/или чрез увеличаване размер 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 отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, 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.

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството-майка се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.21. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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, Групата следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Групата е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Групата е над десет последователни години.

Предвид обстоятелството, че се очаква пенсиониране на служители на Групата, 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“.

Групата не е разработвала 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 Групата очаква да изплати.

4.22. 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 Групата 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 Групата е сигурна, 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.

4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 4.24.

4.23.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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 Групата. 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 Групата.

4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 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.

4.24.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на придобитите нетни разграничими активи. Справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация са базирани на различни техники за оценяване, които са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив или пасив, които са коригирани относно специфичните особености на придобитите разграничими нетни активи от Групата.

4.24.2. 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. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата 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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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.

4.24.3. 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 Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.24.4. Обезценка на вземания

Групата преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Групата прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 по отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност и по отношение на финансовите активи, които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към 31 декември 2025 г. Групата прилага опростен подход за обезценка на своите вземания.

4.24.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството на Групата използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. 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 Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 28.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име	Място на дейност	Основна дейност	2025	2024
			участие %	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

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.

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.

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.

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	96 850	95 322
Текущи активи	36 946	47 274
Общо активи	133 796	142 596
Собствен капитал	86 693	86 254
Нетекущи пасиви	34 853	43 661
Текущи пасиви	12 250	12 681
Общо пасиви	47 103	56 342
Общо собствен капитал и пасиви	133 796	142 596
Приходи	7 511	8 882
Разходи	(7 429)	(7 629)
Печалба преди данъци	82	1 253
(Разходи) за данъци върху дохода	(2)	(4)
Общо всеобхватен доход	80	1 249
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 016	14 187
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	2 680	(7 639)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(8 212)	(6 024)
Нетен паричен поток	(516)	524

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.7: „Отчитане по сегменти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата на обща стойност 69 032 хил. лв. (2024 г.: 66 777 хил. лв.) се намират в България.

Приходите на Групата за 2025 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата съставлящи Групата.

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

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата 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.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 818	628	528	3 974
Новопридобити активи	-	3	-	3
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 818	631	528	3 977
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Амортизация за периода	-	(23)	-	(23)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(41)	(284)	(528)	(853)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	2 777	347	-	3 124

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

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към края на двата сравними периода земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите. Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на земите щяха да възлизат на 2 818 лв. (2024 г.: 2 818 хил. лв.). За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земии“ вижте пояснение 28.

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

Към 31 декември 2025 г. Групата 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.).

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват: земи, 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 /общ. Несебър/, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Баня /общ. Разлог/, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

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

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

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	94 865
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 748
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	63 633
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 275
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	65 908

Инвестиционните имоти на стойност 43 170 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 41 750 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 253 хил. лв. (2024 г.: 153 хил. лв.) са включени в консолидирания 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 470 хил. лв. (2024 г.: 386 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:

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
31 декември 2025 г.	167	190	198	156	711
31 декември 2024 г.	121	121	129	139	510

9. Материални запаси

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	-
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	39 607
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	35 566
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 547)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	31 019

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 Групата.

10. Търговски и други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	4 444	9 602
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(4)	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 032	1 156
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(12)	(30)
Финансови активи	5 460	10 728
Предплатени разходи	27	24
Данъчни вземания	4	4
Други вземания	12	12
Нефинансови активи	43	40
Търговски и други вземания	5 503	10 768

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания на Групата включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'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>	(4)	-
Общо търговски вземания	4 440	9 602

Другите вземания на Групата включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	402	1 101
Вземания с обезщетителен характер	630	55
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(12)	(30)
Общо други вземания	1 020	1 126

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

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

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

Анализ на търговски и други вземания е представен в пояснение 26.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	424	940
Пари и парични еквиваленти	424	940

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата 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 на Дружеството-майка.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена в консолидирания финансов отчет на Групата.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

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

12.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Групата 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-майка 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 Групата 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от Дружеството-майка под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Емисионна стойност на вариантите	3	3
Транзакционни разходи	(16)	(16)
Други капиталови компоненти	(13)	(13)

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

13.2. Задължения към персонала

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

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	12	10
Задължения за осигурителни вноски	5	4
Задължения за неизползван отпуск	1	1
Провизии за пенсиониране	3	10
Задължения към персонала	21	25

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

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

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

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

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 ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху имоти, собственост на Групата.

През отчетния период Групата е извършила предсрочно погасяване на главница по банковия кредит в размер на 4 813 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. нетекущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 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 Групата 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-майка, 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. Групата няма падежирали неизплатени задължения по облигационната емисия.

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

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

15. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	10	2	12
	10	2	12
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	10		12
Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2024	Признати в резултат на бизнес комбинация	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	4	10
	-	6	10
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		10

16. Търговски и други задължения

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	7 394	9 725
Финансови пасиви	7 394	9 725
Получени аванси	375	531
Други задължения	33	14
Данъчни задължения	45	22
Предплатени наеми	140	80
Нефинансови пасиви	593	647
Текущи търговски и други задължения	7 987	10 372

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

Към 31 декември 2025 г. търговските задължения на Групата в размер на 7 394 хил. лв. (2024 г.: 9 725 хил. лв.) са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 2 816 хил. лв. (2024 г.: 5 192 хил. лв.);
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 4 500 хил. лв. (2024 г.: 4 500 хил. лв.);
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Групата в размер на 78 хил. лв. (2024 г.: 33 хил. лв.).

17. Приходи от продажби

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

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

18. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

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

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

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(66)	(85)
Разходи за консумативи	(8)	(2)
	(74)	(87)

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за застраховки	(35)	(31)
Други разходи за външни услуги	(33)	(12)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(126)	(79)
Разходи за охрана	(87)	(80)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(12)
Независим финансов одит	(20)	(24)
Оценки на имоти	(13)	(8)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(25)	(17)
Нотариални такси	-	(60)
Държавни и административни такси	(13)	(78)
Разходи по продажба на апартаменти	-	(11)
	(367)	(412)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 20 хил. лв. (2024 г. – 24 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.

21. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(470)	(386)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(3)
Лихви, глоби и неустойки	(2)	(1)
Други разходи	(4)	(14)
	(480)	(404)

22. Финансови разходи

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

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 638)	(2 233)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 638)	(2 233)
Разходи по облигационна емисия	(50)	(41)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(19)	(28)
Банкови такси и комисиони	(13)	(10)
Финансови разходи	(1 720)	(2 312)

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.

23. Доход на акция и дивиденди

23.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход 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.)	1 079 000	1 420 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.16	0.21

23.2. Дивиденди

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

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба, подлежаща 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)
Резултат за разпределяне	(6 463)	(14 149)

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

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери 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.

Свързаните лица, с които Групата е било страна по сделки към 31 декември 2025 г. включват ключов управленски персонал.

24.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(55)	(40)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Общо възнаграждения	(58)	(43)

24.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	11
Общо текущи задължения към свързани лица	10	11

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. (2024 г.: 11 хил. лв.), представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите и неизплатени възнаграждения за декември на съответната, 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.), отчетено в другите резерви на Групата.

25. Безналични сделки

През 2025 г. и през 2024 г. Групата не е осъществила инвестиционни или финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	5 460	10 728
Пари и парични еквиваленти	11	424	940
		5 884	11 668
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	14	38 888	45 752
Търговски и други задължения	16	7 394	9 725
Задължения към свързани лица	24.2	10	11
		46 292	55 488

Вижте пояснение 4.16 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 266. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

- Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Сделките на Групата 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 Групата.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Групата е емитирала 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 Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 5 884 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Групата 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	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	5 460	10 728
Пари и парични еквиваленти	424	940
Балансова стойност	5 884	11 668

Групата редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2025 г. 78 % от търговските вземания на Групата са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2024 г.: 89%). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Групата не е изложена 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.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени търговски и други вземания с изтекъл срок на плащане.

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.

Групата не държи обезпечения като гаранция за финансовите си активи.

Всички търговски и други вземания са краткосрочни. Те са прегледани относно настъпили събития на изпълнение и са обезценени на индивидуална база. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максималното възможното излагане на кредитен риск на Групата 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	5 460
Пари и парични еквиваленти	424
	5 884

- 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 Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	2 241	2 000	34 647	-
Търговски задължения	7 394	-	-	-
Задължения към свързани лица	10	-	-	-
Общо	9 645	2 000	34 647	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	1 292	1 000	43 460	-
Търговски задължения	9 725	-	-	-
Задължения към свързани лица	11	-	-	-
Общо	11 028	1 000	43 460	-

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 Групата 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.

- Ценови риск

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславя инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите

28. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2025 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	65 908
31 декември 2024 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти:	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	63 633

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. 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 Групата 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 Групата 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 заложена вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

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

	Имоти	Инвестиционни
	'000 лв.	ИМОТИ
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 777	94 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	3 748
Новопридобити , чрез покупка		4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като материални запаси	-	(39 607)
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 777	63 633
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	2 275
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 777	65 908

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	59 082	57 916
Общо задължения	46 896	56 135
- Пари и парични еквиваленти	(424)	(940)
Нетен дълг	46 472	55 195
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.79	1:0.95

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. Групата 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, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла 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 Групата 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.

Групата 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. Групата не е идентифицирала 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 Групата.

Групата 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.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на консолидирания финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, 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 Групата, 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.

Групата 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. Последниците 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 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 Групата.

- На 4 февруари 2026 г. Групата 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. Групата погаси изцяло своя банков инвестиционен кредит.

32. Одобрение на финансовия отчет

Консолидираният финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 21 април 2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 11 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. Енчо Дончев Дончев, в качеството си на съставител

и

2. Людмила Николова Даскалова, в качеството си на изпълнителен директор и представляваща „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ

Относно Годишния консолидиран финансов отчет на Групата на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ към 31 декември 2025 год.

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран 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 Групата;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата.

Дата: 21 април 2026 год.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

/Енчо Дончев – съставител/

/Людмила Даскалова – изпълнителен директор/