

Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 септември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към консолидирания финансов отчет	5-16

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5.1	43 886	43 827
Репутация		5	5
Общо нетекущи активи		43 891	43 832
Текущи активи			
Незавършено строителство	6	14 228	12 814
Търговски и други финансови вземания	7	13 178	17 510
Предплащания и други активи	8	5 014	5 954
Пари и парични еквиваленти	9	134	168
Общо текущи активи		32 554	36 446
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	13 390	13 385
Общо активи		89 835	93 663
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премиен резерв	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	5 016	5 016
Неразпределена печалба		16 597	17 764
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		40 200	41 367
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	30 583	29 457
Отсрочени данъчни пасиви		63	63
Общо нетекущи пасиви		30 646	29 520
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	3 823	7 806
Търговски и други задължения	13	14 150	14 058
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	79	10
Общо текущи пасиви		18 052	21 874
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	937	902
Общо пасиви		49 635	52 296
Общо собствен капитал и пасиви		89 835	93 663

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Продължаващи дейности			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5.1	59	318
Приходи от наеми	5.1	20	8
Други приходи	14	360	990
Разходи за външни услуги	15	(198)	(172)
Разходи за персонала	16	(33)	(31)
Други разходи	17	(205)	(139)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	7	(230)	213
Печалба от оперативна дейност		(227)	1 187
Финансови разходи	18	(850)	(1 050)
(Загуба)/ Печалба за периода		(1 077)	137
(Загуба)/ Печалба за периода от продължаващи дейности		(1 077)	137
(Загуба) за периода от преустановени дейности	10	(90)	(69)
(Загуба)/ Печалба за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		(1 167)	68
Общо всеобхватна (загуба)/ всеобхватен доход за периода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		(1 167)	68
(Загуба)/ Доход на акция:		лв.	лв.
Основна (загуба)/ доход на акция	19.1	(0.78)	0.05

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2025	1 505	17 082	5 016	17 764	41 367
(Загуба) за периода	-	-	-	(1 167)	(1 167)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(1 167)	(1 167)
Салдо към 30 септември 2025	1 505	17 082	5 016	16 597	40 200

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2024	1 505	17 082	4 926	17 649	41 162
Печалба за периода	-	-	-	68	68
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	68	68
Салдо към 30 септември 2024	1 505	17 082	4 926	17 717	41 230

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 ноември 2025 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения		-	1 680
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство		(1 368)	(3 105)
Постъпления от наеми		19	7
Плащания към доставчици		(181)	(320)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(30)	(30)
Постъпления/ (плащания) от данъци различни от данък върху дохода, нетно		232	137
Други постъпления от оперативна дейност, нетно		3 921	4 071
Нетен паричен поток от продължаващи дейности		2 593	2 440
Нетен паричен поток от преустановени дейности	100	(171)	(31)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2 422	2 409
Инвестиционна дейност			
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		1 380	520
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		1 380	520
Финансова дейност			
Получени заеми		1 126	2 939
Плащания по получени заеми		(4 030)	(4 782)
Плащания на лихви		(870)	(954)
Други плащания за финансова дейност		(58)	(87)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(3 832)	(2 884)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(30)	45
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		180	89
Пари и парични еквиваленти в края на периода		150	134
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	10	16	8
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	9	134	126

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 ноември 2025 г.

Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет

1. **Обща информация и предмет на дейност**

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в 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.

Предприятието-майка Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Предприятието-майка е учредено в Република България и е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

LEI кодът на Алтерон АДСИЦ е 8945007TGK3MZ8QFLD65.

Пряк път към мястото, където се публикуват финансовите отчети на интернет страницата на Алтерон АДСИЦ:

<https://alteronreit.com/godishen-finansov-otchet/1149-2>

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД.

Седалището и адресът на управление на Алтерон АДСИЦ е гр. Варна, бул. „Княз Борис I № 7, ет. 2.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент за дружества за дружества със специална инвестиционна цел.

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

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите;

Алтерон АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Илиан Христов Лангаров.

Към 30 септември 2025 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 30 септември 2025 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 4.1.

Всички дружества от Групата на Алтерон АДСИЦ не са променяли наименованието си от края на предходния отчетен период.

2. **Основа за изготвяне на финансовия отчет**

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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне

на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Предприятието-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30.09.2025 участие %	31.12.2024 участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	100	100
Ти Ей Пропъртис ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
Ботевград Пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Активите и пасивите на дъщерното дружество са представени в съответствие с изискванията на МСФО 5 като групи за освобождаване, а резултатите и паричните потоци като преустановена дейност. Детайлна информация е представена в пояснение 100.

5. Имоти

5.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково, Монтана и Ботевград и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	43 494
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	333
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	43 827
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	43 827
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	59
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	43 886

Инвестиционните имоти на стойност 43 886 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 43 827 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за деветмесечието на 2025 г., възлизащи на 20 хил. лв. (30 септември 2024 г.: 8 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са оповестени на ред „Други разходи“.

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

5.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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.

6. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид инвестиционното намерение на ръководството на Групата и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 856
Извършени разходи за проектиране	46
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	3 439
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(707)
Капитализирани разходи за лихви	180
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 814
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	12 814
Извършени разходи за проектиране	129
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	1 291
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(197)
Капитализирани разходи за лихви	191
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	14 228

Към края на двата отчетни периода незавършеното строителство е заложено като обезпечение по кредити.

7. Търговски и други финансови вземания

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски вземания, брутно	51	35
Коректив за очаквани кредитни загуби	(51)	(35)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания	13 821	17 939
Коректив за очаквани кредитни загуби	(643)	(429)
Други вземания, нетно	13 178	17 510
Търговски и други финансови вземания	13 178	17 510

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

Към 30 септември 2025 г. другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 10 471 хил. лв. по прекратени договори за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по прекратени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 1 873 хил. лв., както и други вземания и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 1 477 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната начислена към 30 септември 2025 г. обезценка в нетен размер на 230 хил. лв. (2024 г.: 44 хил. лв.) е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“.

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

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(464)	(508)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(572)	(229)
Възстановяване на загуба от обезценка	342	273
Салдо към 31 декември	(694)	(464)

8. Предплащания и други активи

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5 000	5 800
ДДС за възстановяване	8	152
Предплатени разходи	6	2
Други активи, нефинансови	5 014	5 954

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към края на двата отчетни периода е предоставен аванс в размер на 5 000 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 28 май 2021 г. за придобиване на поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

Към 31 декември 2024 г. е предоставен аванс в размер на 800 хил. лв. за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово. Същият е прекратен в края на март 2025 г. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние в размер на 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	134	168
Пари и парични еквиваленти	134	168

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана към 30 септември 2025 г., възлиза на 8 хил. лв. (2024 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

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.

10. Активи и пасиви, включени в група за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор Групата е рекласифицирала инвестицията в Ти Ей Пропъртис ЕАД като актив държан за продажба по балансовата му стойност в размер на 5 238 хил. лв., която е била по-ниска от справедливата стойност намалена с разходите по продажбата. През 2022 г. е получен аванс в общ размер на 13 500 хил. лв. Сделката не е приключена към края на отчетния период поради това, че купувачът е необходимо да изпълни предварително определени условия за реализиране на придобиване на специализирано дружество. Купувачът е в процес на изпълнение на условията, след което сделката следва да бъде финализирана.

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	13 342	13 342
Отсрочени данъци	28	28
Текущи активи		
Предплащания и други активи	4	3
Пари и парични еквиваленти	16	12
Активи, класифицирани като държани за продажба	13 390	13 385
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъци	(900)	(900)
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	(37)	(2)
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	(937)	(902)

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход - „Загуба за годината от преустановени дейности“. Оперативната загуба на групата за освобождаване и резултатът от преоценката на активите, класифицирани като държани за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Разходи за външни услуги	(52)	(44)
Други разходи	(38)	(25)
(Загуба) от оперативната дейност	(90)	(69)
(Загуба) от преустановени дейности преди данъци	(90)	(69)

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Оперативна дейност	(171)	(31)
Рекласификация в преустановена дейност	175	30
Парични потоци от преустановени дейности	4	(1)

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 30 септември 2025 г. регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ се състои от 1 504 998 на брой 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 Алтерон АДСИЦ.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
Общ брой акции към края на периода	1 504 998	1 504 998

Дружествата в Групата не притежават акции на Алтерон АДСИЦ.

11.2. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Алтерон АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Предприятието-майка в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер на Групата, е направил увеличение на капиталовата база на Предприятието-майка под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 септември 2025 г. другите резерви са в размер на 5 016 хил. лв. (2024 г.: 5 016 хил. лв.) Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Алтерон АДСИЦ и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Заеми

Групата отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	30 520	29 394
Облигационен заем	-	-
Лихви с разсрочено плащане	63	63
Сkonto	-	-
Общо балансова стойност	30 583	29 457
	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 824	5 854
Облигационен заем	1 000	2 000
Лихви	45	34
Сkonto	(46)	(82)
Общо балансова стойност	3 823	7 806

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

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени върху собствените недвижими имоти на Дружеството-майка и имоти собственост на едно от дъщерните дружества на Алтерон АДСИЦ, а за обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователна полица, издадена от ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД.

Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на

застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк:
<https://bcra.eu/bg/rating-actions>

13. Търговски и други задължения

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	521	428
Финансови пасиви	521	428
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	128	129
Други нефинансови пасиви	1	1
Нефинансови пасиви	13 629	13 630
Текущи търговски и други задължения	14 150	14 058

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

На 6 декември 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). Към 30 септември 2025 г. Групата е получила авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв.

14. Други приходи

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	358	990
Други приходи	2	-
	360	990

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

15. Разходи за външни услуги

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(166)	(143)
Оценки на имоти	(18)	(14)
Регулаторни и други такси	(7)	(6)
Нотариални такси	-	(2)
Други	(7)	(7)
	(198)	(172)

16. Разходи за персонала

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(29)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
	(33)	(31)

17. Други разходи

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(187)	(128)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(11)	(7)
Разходи за държавни и административни такси	(1)	(4)
Други разходи	(6)	-
	(205)	(139)

18. Финансови разходи

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

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(753)	(910)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(753)	(910)
Банкови такси и комисионни	(97)	(140)
Финансови разходи	(850)	(1 050)

19. (Загуба)/Доход на акция и дивиденди

19.1. (Загуба)/ Доход на акция

Основната загуба/ доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния резултат за периода, разпределен на среднопретегления брой акции.

	30.09.2025	30.09.2024
(Загуба)/ Печалба за периода (в лв.)	(1 167 000)	68 000
Средно претеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основна загуба/ доход на акция (в лв. за акция)	(0.78)	0.05

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

20.1. Сделки със собствениците

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Разходи за лихви, които се капитализират в други резерви	(69)	(68)

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати	(27)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Общо възнаграждения	(31)	(31)

21. Разчети със свързани лица в края на годината

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- собственици	69	-
- ключов управленски персонал	10	10
Общо задължения към свързани лица	79	10

Текущите задължения към ключов управленски персонал към края на отчетните периоди представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и внесени суми за гаранции за управление.

22. Безналични сделки

През деветмесечието на 2025 г. Групата не е осъществявала инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

23. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент Групата не е страна по правни спорове и съответно няма начислени провизии.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидиран финансов отчет към 30 септември 2025 г.

24. 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. 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 централната администрация на Групата в сътрудничество със 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.

24.1. Анализ на пазарния риск

24.1.1. 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 него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

24.1.2. 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 зависим от нивата на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

24.2. Анализ на кредитния риск

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 възникване на вземания от клиенти и други.

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.

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени самостоятелно или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Търговските вземания се разпределят между ограничен брой контрагенти, опериращи в различни сектори, но в рамките на една и съща географска област. Въпреки относително малкия брой клиенти, ръководството оценява кредитния риск като контролиран, като базира това на историческо проследяване на плащанията и липсата на съществени просрочия. Търговските вземания, които не са с изтекъл падеж, се считат за вземания с добър кредитен профил.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

Към 30 септември 2025 г. Групата няма необезценени просрочени финансови активи.

24.3. 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

24.4. 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 обуславяла 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.

25. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

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

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници. Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

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, Предприятието-майка 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.

Към Алтерон АДСИЦ са наложени външни изисквания за поддържане на определени финансови показатели (ковенанти), произтичащи от облигационен заем, съгласно чл. 100б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Тези изисквания включват ограничения относно съотношението пасиви към активи, коефициента на покритие на разходите за лихви и нивото на текущата ликвидност. Посочените ковенанти подлежат на изпълнение на консолидирана основа.

Към 30 септември 2025 г. Групата не отчита отклонения от заложените ковенанти, с изключение на покритието на разходите за лихви.

26. Събития след края на отчетния период

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

- На 27 октомври 2025 г. Групата предоговори с обслужващата го кредитна институция, срока за погасяване на два от кредитите. Последните са отпуснати с цел проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна.

- На 4 ноември 2025 г. Групата договори с обслужващата го кредитна институция, отпускането на нов инвестиционен кредит с цел довършване на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна.

- На 14 ноември 2025 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което членовете на Съвета на директорите бяха преизбрани за нов 5 годишен мандат, както и членовете на Одитния комитет. На проведеното събрание бе взето решение Съвета на директорите на Дружеството-майка да бъде овластен за сключване на нов договор за покупко-продажба на акции, по силата на който АЛТЕРОН АДСИЦ ще продаде 100% от акционерното си участие в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466.

27. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 25 ноември 2025 г.