

Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 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	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5.1	44 658	43 827
Репутация		5	5
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>44 663</b>	<b>43 832</b>
<b>Текущи активи</b>			
Незавършено строителство	6	14 771	12 814
Търговски и други финансови вземания	7	10 452	17 510
Предплащания и други активи	8	5 115	5 954
Пари и парични еквиваленти	9	175	168
<b>Общо текущи активи</b>		<b>30 513</b>	<b>36 446</b>
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	-	13 385
<b>Общо активи</b>		<b>75 176</b>	<b>93 663</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премиен резерв	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	5 108	5 016
Неразпределена печалба		17 836	17 764
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>		<b>41 531</b>	<b>41 367</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	26 838	29 457
Отсрочени данъчни пасиви		131	63
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>26 969</b>	<b>29 520</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	5 709	7 806
Търговски и други задължения	13	956	14 058
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	11	10
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>6 676</b>	<b>21 874</b>
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	-	902
<b>Общо пасиви</b>		<b>33 645</b>	<b>52 296</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>75 176</b>	<b>93 663</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 февруари 2026 г.

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

	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<b>Продължаващи дейности</b>			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5.1	831	333
Приходи от наеми	5.1	27	15
Други приходи	14	417	1 577
Разходи за външни услуги	15	(298)	(262)
Разходи за персонала	16	(43)	(42)
Други разходи	17	(270)	(186)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	7	(406)	44
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>258</b>	<b>1 479</b>
Финансови разходи	18	(1 075)	(1 355)
<b>(Загуба)/ Печалба за периода</b>		<b>(817)</b>	<b>124</b>
Разходи за данъци		(68)	-
<b>(Загуба)/ Печалба за периода от продължаващи дейности</b>		<b>(885)</b>	<b>124</b>
Печалба/ (Загуба) за периода от преустановени дейности	10	957	(9)
<b>Печалба за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка</b>		<b>72</b>	<b>115</b>
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		72	115
<b>Доход на акция:</b>			
Основен доход на акция	19.1	0.05	0.08

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 февруари 2026 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
Други сделки със собственици	-	-	92	-	92
Сделки със собственици	-	-	92	-	92
Печалба за периода	-	-	-	72	72
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	72	72
Салдо към 31 декември 2025	1 505	17 082	5 108	17 836	41 531

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
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собственици	-	-	90	-	90
Печалба за периода	-	-	-	115	115
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2024	1 505	17 082	5 016	17 764	41 367

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 февруари 2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения		1 073	2 383
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство		(1 501)	(4 192)
Постъпления от наеми		35	12
Плащания към доставчици		(267)	(418)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(40)	(39)
Постъпления/ (плащания) от данъци различни от данък върху дохода, нетно		50	113
Други постъпления от оперативна дейност, нетно		5 923	5 261
Нетен паричен поток от продължаващи дейности		5 272	3 120
Нетен паричен поток от преустановени дейности	10	(167)	(60)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>5 105</b>	<b>3 060</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		898	1 429
Постъпления от продажба на дъщерно дружество, нетно от парични средства		(20)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>878</b>	<b>1 429</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми		1 255	2 890
Плащания по получени заеми		(5 994)	(5 859)
Плащания на лихви		(1 159)	(1 319)
Други плащания за финансова дейност		(90)	(110)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(5 988)</b>	<b>(4 398)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>			
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		180	89
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>		<b>175</b>	<b>180</b>
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	10	-	12
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	9	175	168

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 февруари 2026 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 8945007TGTK3MZ8QFLD65.

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.

Към 31 декември 2025 г. Алтерон АДСИЦ няма дългови инструменти, поради пълното им изплащане на 19 декември 2025 г.

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 31 декември 2025 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 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	31.12.2025 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
Ботевград Пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

#### 4.2. Продажба на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД

На 01 декември 2025 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД. То беше класифицирано като държано за продажба в консолидирания финансов отчет за 2025 г. (вж. пояснение 10).

Възнаграждението е получено през 2022 г. Справедливата стойност на нетните активи на дружество XXXX, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	30 ноември 2025 г.
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	13 342
Отсрочени данъчни активи	28
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>13 370</b>
Търговски и други финансови вземания	2
Пари и парични еквиваленти	20
<b>Общо текущи активи</b>	<b>22</b>
Отсрочени данъчни пасиви	900
Търговски и други задължения	61
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>(961)</b>
<b>Общо справедлива стойност на нетните активи</b>	<b>12 431</b>

	<b>хил. лв.</b>
Общо получено възнаграждение	13 500
Общо нетни активи	(12 431)
<b>Печалба от продажбата</b>	<b><u>1 069</u></b>

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение получено през предходен отчетен период	13 500
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(20)
<b>Нетно получени парични средства</b>	<b><u>13 480</u></b>

Печалбата от продажбата в размер на 1 069 лв. е включена в печалбата за периода от преустановени дейности в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

## 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:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	<b><u>43 494</u></b>
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	333
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b><u>43 827</u></b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2025 г.</b>	<b><u>43 827</u></b>
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	831
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b><u>44 658</u></b>

Инвестиционните имоти на стойност 44 658 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 2025 г., възлизащи на 27 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 15 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:

	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	<b>9 856</b>
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
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>12 814</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2025 г.</b>	<b>12 814</b>
Извършени разходи за проектиране	140
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	1 725
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(197)
Капитализирани разходи за лихви	289
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>14 771</b>

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

#### 7. Търговски и други финансови вземания

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Търговски вземания, брутно	53	35
Коректив за очаквани кредитни загуби	(53)	(35)
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Други вземания	11 269	17 939
Коректив за очаквани кредитни загуби	(817)	(429)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>10 452</b>	<b>17 510</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>10 452</b>	<b>17 510</b>

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

Към 31 декември 2025 г. другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 10 408 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 800 хил. лв., както и други вземания и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 61 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 31 декември 2025 г. обезценка в нетен размер на 406 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:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Салдо към 1 януари	(464)	(508)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(783)	(229)
Възстановяване на загуба от обезценка	377	273
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(870)</b>	<b>(464)</b>

## 8. Предплащания и други активи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5 000	5 800
ДДС за възстановяване	94	152
Предплатени разходи	21	2
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>5 115</b>	<b>5 954</b>

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:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	175	168
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>175</b>	<b>168</b>

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

След проведено извънредно общо събрание на акционерите през месец ноември 2025 г., ръководството на Групата е получило повторно одобрение от акционерите на Дружеството-майка за приключване на сделката. Сделката е финализирана в началото на месец декември 2025 г., като е сключен окончателен договор за прехвърляне на 100% от акциите на дъщерното дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД.

	30.11.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	-	13 342
Отсрочени данъци	-	28
Текущи активи		
Предплащания и други активи	-	3
Пари и парични еквиваленти	-	12
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>-</b>	<b>13 385</b>
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъци	-	(900)
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	-	(2)
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>-</b>	<b>(902)</b>

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 - „Печалба/ (Загуба) за периода от преустановени дейности“. Оперативната загуба на групата за освобождаване е както следва:

	30.11.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	94
Разходи за външни услуги	(61)	(61)
Други разходи	(46)	(32)
(Загуба)/ Печалба от оперативната дейност	(107)	1

Резултатът от продажбата на активите, класифицирани като държани за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

Печалба от продажба на дъщерно дружество	1 069	-
(Загуба)/Печалба от преустановени дейности преди данъци	(112)	1
Разходи за данъци	-	(10)
<b>Печалба/ (Загуба) от преустановени дейности след данъци</b>	<b>957</b>	<b>(9)</b>

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

	30.11.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	-	(60)
Рекласификация в преустановена дейност	-	63
<b>Парични потоци от преустановени дейности</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 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.

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
<b>Общ брой акции към края на периода</b>	<b>1 504 998</b>	<b>1 504 998</b>

Дружествата в Групата не притежават акции на Алтерон АДСИЦ.

### 11.2. Премийен резерв

Премийният 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 31 декември 2025 г. другите резерви са в размер на 5 108 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	26 790	29 394
Лихви с разсрочено плащане	48	63
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>26 838</b>	<b>29 457</b>
	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 719	5 854
Облигационен заем	-	2 000
Лихви	33	34
Сkonto	(43)	(82)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 709</b>	<b>7 806</b>

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>

На 19 декември 2025 г. облигационният заем на Групата е изцяло погасен, предвид настъпването на крайния му срок.

### 13. Търговски и други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	916	428
<b>Финансови пасиви</b>	<b>916</b>	<b>428</b>
Получени аванси	-	13 500
Данъчни задължения	-	129
Други нефинансови пасиви	40	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>40</b>	<b>13 630</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>956</b>	<b>14 058</b>

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). В началото на месец декември 2025 г. Групата е сключила окончателен договор за продажбата.

### 14. Други приходи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	415	1 577
Други приходи	2	-
	<b>417</b>	<b>1 577</b>

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

### 15. Разходи за външни услуги

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(222)	(198)
Оценки на имоти	(25)	(14)
Разходи за независим одит	(22)	(25)
Регулаторни и други такси	(12)	(8)
Нотариални такси	-	(2)
Други	(17)	(15)
	<b>(298)</b>	<b>(262)</b>

### 16. Разходи за персонала

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(38)	(37)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	<b>(43)</b>	<b>(42)</b>

## 17. Други разходи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(251)	(170)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(12)	(11)
Разходи за държавни и административни такси	(1)	(5)
Други разходи	(6)	-
	<b>(270)</b>	<b>(186)</b>

## 18. Финансови разходи

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(978)	(1 202)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(978)</b>	<b>(1 202)</b>
Банкови такси и комисионни	(97)	(153)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 075)</b>	<b>(1 355)</b>

## 19. Доход на акция и дивиденди

### 19.1. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислен, като за числител е използван нетния резултат за периода, разпределен на среднопретегления брой акции.

	31.12.2025	31.12.2024
Печалба за периода (в лв.)	72 000	115 000
Средно претеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.05</b>	<b>0.08</b>

## 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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за лихви, които се капитализират в други резерви	(92)	(90)

### 20.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

Покупка на услуги	(1)	(1)
-------------------	-----	-----

### 20.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(36)	(36)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(41)</b>	<b>(40)</b>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	11	10
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

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 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 31 декември 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 изпълнението 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 31 декември 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 31 декември 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:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- На 8 януари 2026 г. емисия облигации с ISIN код 2100030175 е deregистрирана от регистъра воден при Централен Депозитар АД, предвид пълното ѝ погасяване.

- На 15 януари 2026 г. емисия облигации с ISIN код 2100030175 е deregистрирана от регистъра воден при КФН с решение номер РГ-05-1440-1, предвид пълното ѝ погасяване.

## 27. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 26 февруари 2026 г.