

Самостоятелен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	5-37
Годишен самостоятелен доклад за дейността	38-65
Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	66-72
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	73
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	-

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	37 778	37 627
Инвестиции в дъщерни дружества	7	5 903	6 843
		43 681	44 470
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	10 452	16 493
Предплащания и други активи	9	5 112	5 954
Текущи вземания от свързани лица	25	-	115
Незавършено строителство	10	14 771	12 814
Пари и парични еквиваленти	11	149	148
		30 484	35 524
Активи, класифицирани като държани за продажба	12	-	5 238
Общо активи		74 165	85 232
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	1 505	1 505
Премийни резерви	13.2	17 082	17 082
Други резерви	13.3	5 108	5 016
Неразпределена печалба		16 962	10 305
		40 657	33 908
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	14	26 838	29 457
		26 838	29 457
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	14	5 709	7 806
Търговски и други задължения	15	951	14 051
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	10	10
		6 670	21 867
Общо пасиви		33 508	51 324
Общо собствен капитал и пасиви		74 165	85 232

Съставил: IVELINA RUMENOVA
PETROVA
/Ивелина Петрова/
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.03.23 10:22:33 +02'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:26:19 +02'00'

Дата: 23 март 2026 г.

С одиторски доклад от 23 март 2026 г.

Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023

Стоян Стоянов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.03.23 16:09:41 +02'00'

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	151	333
Приходи от наеми	6.1	27	15
Други приходи	16	417	1 577
Разходи за външни услуги	17	(290)	(255)
Разходи за персонала	18	(37)	(36)
Други разходи	19	(207)	(138)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	(406)	44
(Загуба)/ печалба от оперативна дейност		(345)	1 540
Печалба от продажба на дъщерни дружества	12	8 087	-
Финансови разходи	20	(1 075)	(1 355)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	7	(10)	(27)
Печалба за годината		6 657	158
Общо всеобхватен доход за годината		6 657	158
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	21.1	4.42	0.10

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.03.23 10:23:00 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Дата: 23 март 2026 г.

С одиторски доклад от 23 март 2026 г.

Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023

Стоян Стоянов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:26:47 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.03.23 16:10:03 +02'00'

Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 505	17 082	5 016	10 305	33 908
Други сделки със собственици	-	-	92	-	92
Сделки със собственици	-	-	92	-	92
Печалба за периода	-	-	-	6 657	6 657
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	6 657	6 657
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 505	17 082	5 108	16 962	40 657

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 505	17 082	4 926	10 147	33 660
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собственици	-	-	90	-	90
Печалба за периода	-	-	-	158	158
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	158	158
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 505	17 082	5 016	10 305	33 908

IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.03.23 10:23:20 +02'00'
Съставил: /Ивелина Петрова/

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:27:06 +02'00'
Изпълнителен директор: /Илиан Лангаров/

Дата: 23 март 2026 г.

С одиторски доклад от 23 март 2026 г.

Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.03.23 16:10:22 +02'00'

Стоян Стоянов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за паричните потоци

Пояснение	2025 хил. лв.	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	1 073	2 383
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(1 501)	(4 192)
Постъпления от наеми	35	12
Плащания към доставчици	(256)	(410)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(33)
Постъпления от данъци, различни от данък върху дохода, нетно	112	127
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	4 907	1 676
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 336	(437)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от промяна на капитала на дъщерни дружества, нетно	7 755	3 484
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	898	1 429
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 653	4 913
Финансова дейност		
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)
Нетен паричен поток от финансова дейност	14	(4 398)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1	78
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	148	70
Пари и парични еквиваленти в края на периода	11	148

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
/Ивелина Петрова/
Дата: 23 март 2026 г.

Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.03.23 10:23:38 +02'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/

Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:27:26 +02'00'

С одиторски доклад от 23 март 2026 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023

Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.03.23 16:10:39 +02'00'

Стоян Стоянов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ САМОСТОЯТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ (Дружеството) 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. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Алтерон АДСИЦ е Алма Грийнхаусес ЕООД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството към 31 декември 2025 г. 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 Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

LEI кодът на Алтерон АДСИЦ е 8945007TGK3MZ8QFLD65.

Към 31 декември 2025 г. дълговите инструменти на Алтерон АДСИЦ са deregистрирани от Българска фондова борса АД, поради пълното им изплащане на 19 декември 2025 г.

Системата на управление на Дружеството 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.

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

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

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

Към 31 декември 2025 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващ 51.00 % от капитала на Дружеството, чиито капиталови и дългови инструменти котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

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

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти и приложение на принципа на действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

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

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

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

2.2. Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

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

Към 31 декември 2025 г., Дружеството отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 23 814 хил. лв. Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 6 657 хил. лв., а неразпределената печалба е в общ размер на 16 962 хил. лв. Дружеството регулярно погасява задълженията към контрагентите си. Паричният поток от оперативна дейност за периода е положителен в размер на 4 336 хил. лв.

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

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

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

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

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

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече 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 от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

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. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Самостоятелният 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.

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

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

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

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

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

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

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

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се

преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

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

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

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

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на нефинансови активи, приходи от обезщетения по предварителни договори, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. През 2025 г. Дружеството е капитализирало разходи за лихви в размер на 289 хил. лв. (2024 г. 180 хил. лв.) (виж пояснение 10). Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството като лизингополучател

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

Дружеството като лизингодател

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

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

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

4.10. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.7.

4.11. Финансови инструменти

4.11.1. Признаване и отписване

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

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

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

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

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

4.11.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва търговски вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, 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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Пари и парични еквиваленти

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

4.11.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и 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 Дружеството не попада в тази категория.

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

Търговски и други вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Пари и парични еквиваленти

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.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествена и количествена разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.11.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.12. Данъци върху дохода

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 не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.13. Пари и парични еквиваленти

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

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

4.14. Активи държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущи активи и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, нетекущите активи се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

В определени случаи, срокът за продажба може да бъде удължен отвъд първоначално предвидения 12-месечен период, без да се прекрати класификацията като държан за продажба, но активът трябва да продължи да отговаря на критериите за класификация като държани за продажба, а ако вероятността за продажба намалее или активът престане да отговаря на условията, той следва да бъде рекласифициран обратно в съответната категория на нетекущите активи.

В определени случаи срокът за продажба може да бъде удължен отвъд първоначално предвидения 12-месечен период, без да се прекрати класификацията на актива като държан за продажба. Това е допустимо, при условие че Дружеството продължава активно да търси купувач и продажбата остава силно вероятна в разумен период след първоначалния срок или съществува неотменим ангажимент за продажба (сключен предварителен договор за продажба и/или получено авансово плащане от клиент). Ако обаче вероятността за продажба намалее или активът престане да отговаря на критериите, той следва да бъде рекласифициран обратно в съответната категория нетекущи активи.

Нетекущите активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата.

4.15. 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.

4.16. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от мажоритарния акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в самостоятелния отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в самостоятелния отчет за промените в собствения капитал.

4.17. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

4.18. Възнаграждения на служителите

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

4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството ръководството не е направило значими преценки, които да оказват съществено влияние върху признатите суми в самостоятелния финансов отчет за текущия отчетен период. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

4.20.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството 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 Дружеството. 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 към текущата отчетна дата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.2.

4.20.2. 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. Към 31 декември 2025 г. всички дъщерни предприятия са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения (виж пояснение 7).

4.20.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 870 хил. лв. (2024 г.: 464 хил. лв.) (виж пояснение 8).

4.20.4. Незавършено строителство

Незавършеното строителство се оценява по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност, в съответствие с МСС 2 "Материални запаси". При определяне на нетната реализуема стойност, ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на оценката.

За оценката на незавършеното строителство ръководството е използвало доклад на независим лицензиран оценител, който е приложил пазарно-базирани методи, съобразени със специфичните характеристики на активите на Дружеството. Оценките са основани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на недвижим имот, с корекции за специфичните особености на активите на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на незавършеното строителство възлиза на 14 771 хил. лв. (2024 г.: 12 814 хил. лв.). Бъдещата реализация на тези активи е подложена на въздействието на инфлационните фактори, динамиката на пазара на недвижими имоти, както и на общите икономически условия.

Въз основа на извършената независима оценка не е установена необходимост от обезценка, тъй като определената нетна реализуема стойност надвишава балансовата стойност на незавършеното строителство (виж пояснение 10).

Ръководството ще продължи да наблюдава пазарните условия и факторите, които могат да окажат влияние върху стойността на незавършеното строителство, като при необходимост ще извърши актуализация на оценките в съответствие с МСС 2.

5. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти за текущия отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2025 хил. лв.	Специализирани дружества 2025 хил. лв.	Общо 2025 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	151	-	151
Приходи от наеми	27	-	27
Други приходи	417	-	417
Приходи на сегмента	595	-	595
Разходи за външни услуги	(284)	(6)	(290)
Разходи за персонал	(37)	-	(37)
Други разходи	(207)	-	(207)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	(406)	-	(406)
Оперативна загуба на сегмента	(339)	(6)	(345)
Печалба от продажба на дъщерни дружества	-	8 087	8 087
Финансови разходи	(1 075)	-	(1 075)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(10)	(10)
Печалба/ (загуба) за годината на сегмента	(1 414)	8 071	6 657
Активи на сегмента към 31 декември	68 261	5 904	74 165
Пасиви на сегмента към 31 декември	33 508	-	33 508

Информацията за отделните сегменти за предходния отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2024 хил. лв.	Специализирани дружества 2024 хил. лв.	Общо 2024 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	333	-	333
Приходи от наеми	15	-	15
Други приходи	1 341	236	1 577
Приходи на сегмента	1 689	236	1 925
Разходи за външни услуги	(253)	(2)	(255)
Разходи за персонал	(36)	-	(36)
Други разходи	(138)	-	(138)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	(26)	70	44
Оперативна печалба на сегмента	1 236	304	1 540
Финансови разходи	(1 355)	-	(1 355)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(27)	(27)
Печалба/ (загуба) за годината на сегмента	(119)	277	158
Активи на сегмента към 31 декември	73 151	12 081	85 232
Пасиви на сегмента към 31 декември	37 824	13 500	51 324

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.2.

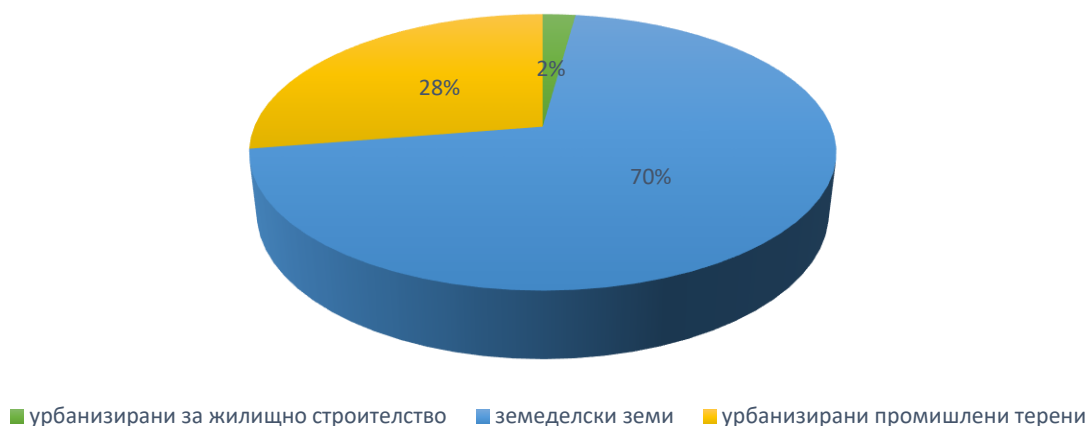
Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	37 294
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	333
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 627
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	151
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	37 778

Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Дружеството включва:

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;
- Поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, с площ 5 117 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Варна, с площ 6 532 кв. м.
- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Марково, общ. Родопи, обл. Пловдив, в площ 20 290 кв.м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в кв. Горна баня, гр. София, с площ 3 235 кв. м.;
- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково – 10 броя поземлени имоти с обща площ 370 454 кв. м.
- Инвестиционни имоти, находящи се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана - 16 броя поземлени имоти с обща площ 143 971 кв. м.

Структура на портфейла в кв.м. към 31 декември 2025 г.





Инвестиционна стратегия

Основната цел на Дружеството е развитие, диверсификация и ефективно управление на портфейла от инвестиционни имоти, като се стреми към постигане на положителен финансов резултат чрез стратегически придобивания, управление и реализация на активите.

За постигането на тази цел ръководството на Дружеството е приело стратегия за диверсификация на имотния портфейл, която включва:

- Придобиване на терени за жилищно и курортно строителство с цел бъдеща реализация;
- Инвестиции в промишлени терени, предназначени за развитие на индустриални и логистични проекти, както и за последваща продажба на терени за изграждане на логистични центрове;
- Закупуване на земеделски земи с основен фокус върху промяна на предназначението им в съответствие с устройствения план на съответната община и населено място;
- Оптимизиране на локационния риск чрез географска диверсификация на портфейла, като инвестициите не се концентрират в една конкретна област.

Чрез тази стратегия Дружеството цели осигуряване на устойчива възвръщаемост, намаляване на пазарните рискове и максимизиране на стойността на активите в дългосрочен план.

Инвестиционни имоти на стойност 37 778 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми на Дружеството (2024 г.: 37 627 хил. лв.) (виж пояснение 14).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.) са включени в самостоятелния 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) в размер на 190 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2024 г. 122 хил. лв.).

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 2 години хил. лв.	От 2 до 3 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.	24	16	16	56
31 декември 2024 г.	24	-	-	24

6.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	37 778	37 627
Общо	37 778	37 627

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

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на остатъчната стойност – така наречения метод на развитието за определяне на пазарна стойност на земя се използва при оценки на обекти като незавършено строителство, незастроени терени и застроени терени, когато оценителя прецени, че оценявания имот ще е по-ценен ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение. Методът е приложим изключително при земи за които има обоснован проект за развитието им след смяна на предназначение. Според този метод пазарната стойност на оценяваната земя се получава като разходите за завършване на предлаганото развитие по даден проект се изваждат от пазарната стойност за завършения проект като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. 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.
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения.

- При оценките е прилаган 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.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. 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 към текущата отчетна дата. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Всички дъщерни предприятия са специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Ботевград пропъртис ЕООД	България	5 889	100	5 819	100
Алтерон Пропърти ЕООД	България	14	100	1 024	100
		<u>5 903</u>		<u>6 843</u>	

Инвестициите в дъщерни дружествата са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Ботевград Пропъртис ЕООД

През 2025 г. е взето едно решение за увеличение на основния капитал на Ботевград Пропъртис ЕООД. Увеличението на капитала е извършено чрез ефективна парична вноска в размер на 70 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Алтерон Пропърти ЕООД

През 2025 г. е взето едно решение за намаление на основния капитал на Алтерон Пропърти ЕООД в резултат, на което са извършени парични плащания в полза на Дружеството в общ размер на размер на 1 000 хил. лв.

Тест за обезценка

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

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(138)	(111)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	(10)	(27)
Салдо към 31 декември	(148)	(138)

8. Търговски и други финансови вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания	53	35
Коректив за очаквани кредитни загуби	(53)	(35)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания	11 269	16 922
Коректив за очаквани кредитни загуби	(817)	(429)
Други вземания, нетно	10 452	16 493
Търговски и други финансови вземания	10 452	16 493

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

Другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 10 408 хил. лв. (2024 г.: 15 202 хил. лв.) по прекратени договори за придобиване на специализирани дъщерни дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по прекратени предварителни договори за придобиване на инвестиционен имот в общ размер на 800 хил. лв. (2024 г.: 1 073 хил. лв.), както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 61 хил.лв. (2024 г.: 647 хил. лв.).

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани за настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. В резултат на този преглед към 31 декември 2025 г. е начислен коректив за очаквани кредитни загуби в нетен размер на 406 хил. лв. (2024 г.: възстановен коректив за очаквани кредитни загуби – 44 хил. лв.) е признат в самостоятелния 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 вземания може да бъде представено по следния начин:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(464)	(508)
Начислен коректив за очаквани кредитни загуби	(783)	(229)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	377	273
Салдо към 31 декември	(870)	(464)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 27.2.

Най-значимите търговски и други вземания към 31 декември са представени, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Клиент 1	9 680	10 822
Клиент 2	772	-
Клиент 3	-	3 969
Клиент 4	-	1 702
	10 452	16 493

9. Предплащания и други активи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Предоставени аванси	5 000	5 800
ДДС за възстановяване	94	152
Предплатени разходи	18	2
Други активи, нефинансови	5 112	5 954

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 5 000 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор за придобиване на поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е предоставилно аванс в размер на 800 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово. Същият е прекратен в края на март 2025 г. Към същата дата Дружеството е рекласифицирало сума в размер на 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

10. Незавършено строителство

През 2023 г. Дружеството стартира проект за изграждане на недвижими имоти в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна. Проектът е в процес на реализиране и към края на отчетния период тези имоти се класифицират като „Незавършено строителство“.

Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния 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
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
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14 771

Тест за обезценка

Незавършеното строителство е тествано за обезценка с помощта на независим лицензиран оценител. Използваните методи за оценка са базирани на значителни преценки, допускания и прогнози за бъдещи събития, които могат да съдържат степен на несигурност. Въпреки субективния характер на някои от тези допускания, ръководството счита, че крайната оценка е обоснована, а възможните отклонения в алтернативни предположения не биха довели до съществена промяна в оценената стойност. Въз основа на извършения анализ не е установена необходимост от обезценка към 31 декември 2025 г., тъй като нетната реализуема стойност на незавършеното строителство надвишава неговата балансова стойност.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. незавършеното строителство са заложи като обезпечение по кредити (виж пояснение 14).

11. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	149	148
Пари и парични еквиваленти	149	148

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

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

12. Активи държани за продажба

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор дружеството е рекласифицирало 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. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв.

През 2025 г. е взето едно решение за увеличение на акционерния капитал на Ти Ей Пропъртис ЕАД чрез ефективна парична вноска в общ размер на 175 хил. лв., внесена по банковата сметка на Ти Ей Пропъртис ЕАД. Промяната в капитала е вписана в Търговския регистър по партидата на Ти Ей Пропъртис ЕАД, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

След проведено извънредно общо събрание на акционерите през месец ноември 2025 г., ръководството на дружеството е получило повторно одобрение от акционерите 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. Печалбата от продажба на инвестицията в дъщерно дружество в размер на 8 087 хил. лв. е призната в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на дъщерни дружества“.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция, които са изцяло внесени. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в капитала през периода.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	767 566	51.00
Фин инвест къмпани ООД	233 350	15.51	228 550	15.19
УПФ ЦКБ – Сила	102 580	6.82	102 580	6.82
Други юридически лица	401 481	26.67	406 281	26.99
Други физически лица	21	-	21	-
	1 504 998	100	1 504 998	100

13.2. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията в размер на 18 хил. лв.

13.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството 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. През 2025 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 92 хил. лв. (2024 г.: 90 хил. лв.). 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 Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

14. Заеми

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

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

Алтерон АДСИЦ е заемополучател по следните банкови и един облигационен заеми:

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2026 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 1 861 хил. лв. (2024 г.: текущо в размер на 1 860 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил. лв. (2024 г.: 717 хил. лв.), а нетекучата – 2 334 хил. лв. (2024 г.: 3 051 хил. лв.). Текущата част за

задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 17 хил. лв.), а нетекущата 48 хил. лв. (2024 г.: 63 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 8 240 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 781 хил. лв. (2024 г.: 781 хил. лв.), а нетекущата – 5 376 хил. лв. (2024 г.: 6 157 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 900 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството, втора и трета по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 292 хил. лв. (2024 г.: 292 хил. лв.), а нетекущата – 1 835 хил. лв. (2024 г.: 2 127 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 9 100 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 138 хил.лв. (2024 г. – 1 138 хил.лв.), а нетекущата – 5 498 хил. лв. (2024 г.: 6 635 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 8 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил.лв. (2024 г.: 930 хил. лв.), а нетекущата – 4 648 хил. лв. (2024 г.: 5 578 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени – 7 100 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 27 октомври 2028 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека върху имот ведно с правото на строеж.

Към 31 декември 2025 г. няма текуща част на задължението по главницата на заема, а нетекущата е в размер 7 099 хил. лв. (2024 г.: 5 846 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.)

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 26 октомври 2027 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – втора по ред ипотека върху имот ведно с правото на строеж и първи по ред особен залог на вземания на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. няма текущо задължение по главницата на заема (2024 г.: 136 хил. лв.).

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – публична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 2 000 хил. лв. и няма нетекуща част. На 19 декември 2025 г. облигационният заем е изцяло погасен.

За обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователната 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/companies/zad-armeес>.

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

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2025	7 854	29 394	97	(82)	37 263
Парични потоци:					
Плащания	(5 994)	-	(1 159)	(90)	(7 243)
Постъпления	-	1 255	-	-	1 255
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	978	-	978
Други начисления	-	-	-	97	97
Капитализирани лихви и такси по кредити	-	-	257	32	289
Прекласифициране	3 859	(3 859)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(92)	-	(92)
31 декември 2025	5 719	26 790	81	(43)	32 547

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност за предходния отчетен период са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024	5 888	34 329	124	(125)	40 216
Парични потоци:					
Плащания	(5 857)	(2)	(1 319)	(110)	(7 288)
Постъпления	105	2 785	-	-	2 890
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 202	-	1 202
Други начисления	-	-	-	153	153
Капитализирани лихви	-	-	180	-	180
Прекласифициране	7 718	(7 718)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(90)	-	(90)
31 декември 2024	7 854	29 394	97	(82)	37 263

15. Търговски и други задължения

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	911	421
Финансови пасиви	911	421
Получени аванси	-	13 500
Данъчни задължения	-	129
Други нефинансови пасиви	40	1
Нефинансови пасиви	40	13 630
Текущи търговски и други задължения	951	14 051

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

Към 31 декември .2024 г. Дружеството отчита задължения по аванси в размер на 13 500 хил. лв. по сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). В началото на месец декември 2025 г. сделката е финализирана и авансът е усвоен.

16. Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	415	1 577
Други приходи	2	-
	<u>417</u>	<u>1 577</u>

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

17. Разходи за външни услуги

	2025 хил. лв.	2024 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	(20)	(19)
Регулаторни и други такси	(12)	(8)
Нотариални такси	-	(2)
Други	(11)	(14)
Разходи за външни услуги	(290)	(255)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 20 хил. лв. (2024 г.: 19 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.

18. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(34)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
	<u>(37)</u>	<u>(36)</u>

19. Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(190)	(122)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(10)	(11)
Разходи за държавни и административни такси	(1)	(5)
Други разходи	(6)	-
Други разходи	(207)	(138)

20. Финансови разходи

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(978)	(1 202)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(978)	(1 202)
Банкови такси и комисионни	(97)	(153)
Финансови разходи	(1 075)	(1 355)

21. Доход на акция и дивиденди

21.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции за съответната година.

	2025	2024
Печалба за периода (в лв.)	6 657 000	158 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	4.42	0.10

21.2. Дивиденди

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата може да бъде представено както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	6 657	158
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(151)	(333)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	(257)	(180)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(5 994)	(6 780)
Резултат за разпределяне	255	(7 135)

През 2025 г. Дружеството отчита положителен резултат за разпределение в размер на 255 хил. лв., формиран в резултат от преобразуването на финансовия резултат за периода в съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС. Същият подлежи на одобрение от Общото събрание на акционерите и се очаква да бъде гласуван през 2026 г.

22. Безналични сделки

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни или финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в самостоятелния отчет за паричните потоци.

23. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е страна по правни спорове и съответно няма начислени провизии, условни активи или условни пасиви.

Ръководството на Дружеството е направило преглед на потенциалните рискове, свързани с фискалната и регулаторната среда в България, и не е установило обстоятелства, които биха наложили признаване на провизии или корекции в самостоятелния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025.

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

24.1. Сделки със собственици

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	13.3	(92)	(90)

24.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска	7	245	93
Намаление на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска	7	(1 000)	(3 577)
Префактурирани разходи		65	54

24.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на услуги	(1)	(1)

24.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Заплати	(32)	(32)
Осигурителни вноски	(3)	(4)
Общо възнаграждения	(35)	(36)

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	-	115
Общо вземания от свързани лица	-	115
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	10
Общо задължения към свързани лица	10	10

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 10 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

Към 31 декември 2025 г. задълженията към мажоритарния акционер са в размер на 5 108 хил. лв. (2024 г.: 5 016 хил. лв.) в т.ч. капитализирани лихви в общ размер на 608 хил. лв. (2024 г.: 516 хил. лв.), отчетени в другите резерви на Дружеството.

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	10 452	16 493
Вземания от свързани лица	25	-	115
Пари и парични еквиваленти	11	149	148
		10 601	16 756
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	14	32 590	37 345
Търговски задължения	15	911	421
		33 501	37 766

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.11. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

27.1. Анализ на пазарния риск

27.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	-	-	10 601	10 601
Финансови пасиви	-	(32 509)	(992)	(33 501)
	-	(32 509)	9 609	(22 900)

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	16 756	16 756
Финансови пасиви	(2 000)	(35 248)	(518)	(37 766)
	(2 000)	(35 248)	16 238	(21 010)

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(163)	163

31 декември 2024

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(176)	176

27.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	10 452	16 493
Вземания от свързани лица	-	115
Пари и парични еквиваленти	149	148
Балансова стойност	10 601	16 756

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към 31 декември 2025 г. 92.62% (2024 г.: 66.03%) от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания. Останалите търговски вземания също се състоят от малък брой клиенти, опериращи в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма необезценени просрочени финансови активи.

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти към 31 декември 2025 г. и 2024 г. се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.11.4) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Всички финансови активи на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Размерът на калкулираните очаквани кредитни загуби и през двата представени периода е несъществен, поради което същите не са начислени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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 Дружеството за периода.

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

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	1 955	3 797	22 043	4 795
Търговски задължения	543	368	-	-
Общо	2 498	4 165	22 043	4 795

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	3 092	4 796	21 339	8 118
Търговски задължения	24	397	-	-
Общо	3 116	5 193	21 339	8 118

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

27.4. Ценови риск

Дружеството е изложено 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. Дружеството 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 обуславява 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. Дружеството 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. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	40 657	33 908
+Субординиран дълг	2 127	2 419
Коригиран капитал	42 784	36 327
Общо задължения	33 508	51 324
- Пари и парични еквиваленти	(149)	(148)
Нетен дълг	55 328	51 176
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:1.29	1:1.41

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

29. Други регулаторни оповестявания

29.1. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Рисковете, свързани с климатичните промени, могат да окажат влияние върху дейността на Алтерон АДСИЦ, като дружество, инвестиращо в недвижими имоти. Основните климатични рискове, които могат да засегнат Дружеството, включват:

- Физически рискове – екстремни метеорологични условия като наводнения, високи температури и промени в климатичните модели могат да повлияят на състоянието и стойността на инвестиционните имоти. Възможни са повишени разходи за поддръжка, ремонти и застраховки на имотите.
- Преходни рискове – нови регулаторни изисквания, насочени към енергийната ефективност и въглеродните емисии, могат да наложат допълнителни инвестиции за адаптиране на портфолиото от недвижими имоти, за да се гарантира съответствие с екологичните стандарти.

Дейността на Алтерон АДСИЦ е свързана с управление и инвестиции в доходноносни недвижими имоти, като ефективността на тези активи зависи от тяхната енергийна ефективност, устойчивост и привлекателност за наематели и инвеститори.

Дружеството осъзнава, че промените в потребителските предпочитания и наемателското търсене също могат да окажат влияние върху стойността на активите. По-голямо търсене на устойчиви и енергийноефективни сгради може да доведе до необходимостта от допълнителни инвестиции за адаптация на съществуващите имоти.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало съществени рискове, свързани с климата, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовите отчети. Ръководството продължава да наблюдава развитието на климатичните въпроси и тяхното потенциално въздействие върху Дружеството.

Новите екологични ангажименти и промените в пазарните условия могат да окажат въздействие върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Ръководството ще продължи да следи евентуални промени в екологичното законодателство и пазарните тенденции, за да гарантира устойчивостта на портфолиото и дългосрочната стойност на активите.

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

29.2. 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.

30. Събития след края на отчетния период

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

- Съгласно 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28.02.2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Дружеството няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността му се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия самостоятелен финансов отчет Дружеството не е идентифицирало съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.

- На 20 март 2026 г. е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-т Акчелар. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 4 613 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

31. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 23 март 2026 г.

Годишен самостоятелен доклад за дейността

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

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

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

Правен статут и обща информация за Дружеството

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148146418. Седалището и адресът му на управление към 31 декември 2025 г. е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Алтерон АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- инвестиране в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;

- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството е следният:

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

Общият размер на инвестициите на Дружеството 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. и 2024 г. капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв., разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция.

Акциите на Дружеството се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2025 г. са прехвърлени общо 8 220 броя акции. Минималната цена за периода е 25.60 лв. за акция, а максималната – 30.00 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 19 декември 2025 г. на цена от 30.00 лв. за акция.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите.

Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Алтерон АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. През отчетния период не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

То се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

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

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството.

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

Участие 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:

Биляна Илиева Вълкова:

- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“ – Булстат 176113425, член на УС;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, член на Съвета на директорите.

Илиан Христов Лангаров:

- „Агро Търговия“ ООД – ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД – ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Ботевград Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206228393 – управител;
- „Дафне“ ЕАД, ЕИК 206526952 – член на Съвета на директорите;
- „Креатив Плюс“ ООД – ЕИК 200296124 – съдружник с 50 %;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – Булстат 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – Булстат 176170248 член на УС;
- „Такланг“ ООД – ЕИК 202432626 – съдружник с 98 % и управител;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Жулиета Стойкова Димитрова – не участва в други дружества

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, одобряване и приемане на годишните финансови отчети след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и други.

Промени в Устава на Дружеството могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Дружеството като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, внасяне на годишните финансови отчети пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

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

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

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

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

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

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират

на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен % хил. лв.	Променлив лихвен % хил. лв.		
	Финансови активи	-		
Финансови пасиви	-	(32 509)	(992)	(33 501)
	-	(32 509)	9 609	(22 900)

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен % хил. лв.	Променлив лихвен % хил. лв.		
	Финансови активи	-		
Финансови пасиви	(2 000)	(35 248)	(518)	(37 766)
	(2 000)	(35 248)	16 238	(21 010)

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(163)	163

31 декември 2024 г.

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(176)	176

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	10 452	16 493
Вземания от свързани лица	-	115
Пари и парични еквиваленти	149	148
Балансова стойност	10 601	16 756

Дружеството редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск

Към 31 декември 2025 г. 92.62% (2024 г.: 66.03%) от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания. Останалите търговски вземания също се състоят от малък брой клиенти, опериращи в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма необезценени просрочени финансови активи.

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти към 31 декември 2025 г. и 2024 г. се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.11.4 към самостоятелния финансов отчет) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Всички финансови активи на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на изпълнение. Размерът на калкулираните очаквани кредитни загуби и през двата представени периода е несъществен, поради което същите не са начислени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

Ликвиден риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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 Дружеството за периода.

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

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	1 955	3 797	22 043	4 795
Търговски задължения	543	368	-	-
Общо	2 498	4 165	22 043	4 795

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	3 092	4 796	21 339	8 118
Търговски задължения	24	397	-	-
Общо	3 116	5 193	21 339	8 118

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

Ценови риск

Дружеството е изложено 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. Дружеството 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. Дружеството 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.

Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ за 2025 г. е печалба в размер на 6 657 хил. лв. (2024 г.: 158 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. е 74 165 хил. лв. (2024 г.: 85 232 хил. лв.), от които текущи – 30 484 хил. лв. (2024 г.: 40 762 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 6 670 хил. лв. (2024 г.: 21 867 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2025 г. са 26 838 хил. лв. спрямо 29 457 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2025 г. е на стойност 40 657 хил. лв. (2024 г.: 33 908 хил. лв.).

Важните събития през 2025 г. са:

- На 31 март 2025 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (зеделски земи), находящи се в община Маджарово. Към същата дата Дружеството е рекласифицирало сума в самостоятелния отчет за финансовото състояние в размер на 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

- На 1 декември 2025 г. е сключен договор за продажба на акции на дъщерно дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

- На 19 декември 2025 г. облигационния заем е изцяло погасен. Към 31 декември 2025 г. емисия облигации с ISIN код 2100030175 дерегистрирана от Българска фондова борса АД.

- През 2025 г. Ръководството на Дружеството стриктно е следило развитието по сключени предварителни договори и поети ангажименти. Всички договори са обект на ежемесечен превантивен мониторинг и се актуализират в зависимост от падежите и състоянието на насрещните страни.

- През 2025 г. бяха отчетени в Алтерон АДСИЦ приходи с обезщетителен характер, дължими от контрагенти по предварителни договори във връзка с удължаване крайна дата за изпълнението им с оглед защита интересите на инвеститорите.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

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

Към 31 декември 2025 г., Дружеството отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 23 814 хил. лв. Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 6 657 хил. лв., а неразпределената печалба от минали години възлиза на 16 962 хил. лв. Дружеството регулярно погасява задълженията към контрагентите си. Паричният поток от оперативна дейност за периода е положителен в размер на 4 336 хил. лв.

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

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

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

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Дружеството за годината,

приключваща на 31 декември 2025 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие.

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

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.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Алтерон АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

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

През 2025 г. Дружеството 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. В потенциала на имотите, Ръководството на Дружеството отсява основно слените фактори при вземането на инвестиционни решения:

- възможността да закупи имот ако за същия е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти, която е извършена преди придобиването. Цената, по която дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижим имот не може да надвишава с повече от 5 на сто съответната оценка;
- възможността да продаде имот, ако за същия е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти, която е извършена преди продажбата. Цената, по която дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижим имот не може да надвишава с повече от 5 на сто съответната оценка;
- потенциалът на имота да генерира сигурен и целогодишен наем

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

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

Разкриване на регулирана информация

През 2025 г. Дружеството разкрива регулирана информация пред e-Register (регистър на КФН), ХЗ (регистър на БФБ) и специализирана медия Infostock.

Алтерон АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през отчетния период. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството:

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

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г.

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

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване информация, както и Одитен комитет. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове. Съветът на директорите следи основните характеристики и особености на системата, включително установените инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия. Одитният комитет подпомага Съвета на директорите на Дружеството в изпълнение на контролните им функции и правомощия по отношение на процеса по финансово отчитане в Дружеството, системата за вътрешен контрол, одитния процес и процеса по мониторинг на съответствието на дейността на Алтерон АДСИЦ с актуалните разпоредби на действащото национално и европейско законодателство, както и с вътрешните актове на Дружеството. Одитният комитет провежда редовни заседания, като изпълнява функциите възложени му от закона и Общото събрание на акционерите, съгласно приетия Статут.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, по отношение на вътрешния контрол.

▶ *Лична почтеност и професионална етика на ръководството и служителите* – Изпълнителният директор на Дружеството и лицата, ангажирани с процеса на вътрешен контрол и управление на риска притежават познания и умения, необходими за изпълнение на задачите, които изисква процесът. Изпълнителният директор на Дружеството следи нивата на компетентност за конкретни работни места и начините, по които тези нива се превръщат в изисквани реквизити за умения и познания.

▶ *Ангажимент за компетентност* – Съветът на директорите на Дружеството притежават познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите.

▶ *Участие на лицата, натоварени с общо управление* – съзнанието за контрол в Дружеството се влияе в значителна степен от лицата, натоварени с общо управление, а именно Съвета на директорите. Отговорностите на членовете на СД са уредени в Устава на Дружеството и договорите за управление.

▶ *Управленска философия и оперативен стил на ръководството* – съзнанието за контрол в Дружеството се влияе в значителна степен от лицата, натоварени с общо управление. На съвета на директорите на Дружеството са възложени функции по планиране, организиране и контрол на цялостната дейност на Дружеството.

▶ *Организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване* – установяването на подходяща организационна структура включва вземане под внимание на основните области на правомощия и отговорности и подходящите йерархични нива на отчетност и докладване. Изпълнителният директор преценява уместността на организационната структура с оглед размера и характера на дейностите на Дружеството.

▶ *Възлагане на правомощия и отговорности* – при възлагането на правомощия и отговорности се отчитат приложимите за сектора бизнес практики, познанията и опита на съответните изпълнители.

▶ *Политика и практика, свързани с човешките ресурси* – при подбора на персонал Съветът на директорите се фокусира върху образователния ценз, предишен професионален опит, минали постижения и доказателства за почтеност и етично поведение. По този начин се изразява и ангажираността на корпоративното ръководство да назначава компетентни и надеждни служители.

▶ *Компетентността на персонала* – служителите извършват дейността си компетентно, обективно и добросъвестно, като се стремят непрекъснато да подобряват работата си. Служителите следват поведение, което не накърнява престижа на Дружеството, не само при изпълнение на служебните задължения, но и в своя обществен и личен живот. При изпълнение на служебните си задължения служителите се отнасят любезно, възпитано и с уважение към всеки, като зачитат правата и достойнството на личността и не допускат каквито и да са прояви на дискриминация.

Процес на оценка на рисковете на Дружеството

Съществените рискове за Дружеството се оценяват и контролират, чрез редовно обсъждане на установените промени в околната среда от Съвета на директорите и избиране на адекватни промени в дейността. Съгласно устава на Дружеството всички съществени сделки свързани с покупка или продажба на недвижими имоти, инвестиране на свободни средства или сключване на договори за заем са обект на одобрение от Съвета на директорите.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Дружеството оперира с утвърдени счетоводна операционна система. Счетоводните политики на Дружеството са документирани. Комуникацията в Дружеството е в електронен вид, устна и чрез действия на ръководството.

Текущо наблюдение на контролите

Контролните дейности включват текущ контрол върху вземанията, задълженията и паричните наличности. Обект на ежемесечен контрол са разходите и приходите на Дружеството. При изготвяне

на финансовия отчет се извършва цялостен контрол върху осчетоводяванията за цялата година, включващ:

- ▶ Контрол върху правилното признаване на разходите;
- ▶ Правилно признаване на приходите;
- ▶ Наличие на активи за признаване;
- ▶ Проверка за обезценка на активи;
- ▶ Проверка дали всички задължения към бюджета са платени;
- ▶ Проверка дали всички имоти са декларирани пред местните общини;
- ▶ Проверка има ли заведени съдебни дела срещу Дружеството.

Одитният комитет прави регулярни запитвания относно съществени промени в счетоводното отчитане или промени в счетоводната и/или данъчна политика.

Дружеството възлага на независими лицензирани оценители да извършат оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително инвестиционни имоти държани за продажба.

- **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 и източниците/начините на финансиране**

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

Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в областите Варна, Пловдив, София, Хасково и Монтана.

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;
- Поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, с площ 5 117 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Варна, с площ 6 532 кв. м.
- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Марково, общ. Родопи, обл. Пловдив, в площ 20 290 кв.м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в кв. Горна баня, гр. София, с площ 3 235 кв. м.;
- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково - 10 броя поземлени имоти с обща площ 370 454 кв. м.
- Инвестиционни имоти, находящи се в Промислена зона на гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана - 16 броя поземлени имоти с обща площ 143 971 кв. м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 г. е 37 778 хил. лв. (2024 г.: 37 627 хил. лв.).

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

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

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Алтерон АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството осъществява строителство, което е незавършено. Натрупаните разходи в размер на 14 771 хил. лв., представляват стойността на поземлените имоти и разходите по строителството на обекта, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна, който е предназначен за продажба на клиенти. В тази сума са включени разходи за проектни работи, строителен надзор, изкопни работи и други видове строително - монтажни работи. През отчетния период в стойността на незавършеното строителство са капитализирани разходи за лихви и такси по получен целеви банков инвестиционен кредит в размер на 289 хил. лв.

Алтерон АДСИЦ не е извършвало текущи ремонти на недвижимите имоти.

През 2025 г. 16% от инвестиционните имоти са отдавани под наем (2024 г.: 15%).

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

Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Към 31 декември 2025 г. Дружеството има несъбрани вземания по наеми в размер на 11 хил. лв. (2024 г.: 7 хил. лв.).

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

- **Сключени съществени сделки.**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2025 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

- **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 Алтерон АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет.

- **Информация относно сключените от емитента, вкл. негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели или заемодатели, 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.**

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

Алтерон АДСИЦ е заемополучател по следните банкови и един облигационен заеми:

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2026 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 1 861 хил. лв. (2024 г.: текущо в размер на 1 860 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил. лв. (2024 г.: 717 хил. лв.), а нетекущата – 2 334 хил. лв. (2024 г.: 3 051 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 17 хил. лв.), а нетекущата 48 хил. лв. (2024 г.: 63 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 8 240 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 781 хил. лв. (2024 г.: 781 хил. лв.), а нетекущата – 5 376 хил. лв. (2024 г.: 6 157 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 900 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството, втора и трета по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 292 хил. лв. (2024 г.: 292 хил. лв.), а нетекущата – 1 835 хил. лв. (2024 г.: 2 127 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 9 100 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 138 хил. лв. (2024 г. – 1 138 хил. лв.), а нетекущата – 5 498 хил. лв. (2024 г.: 6 635 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 8 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил. лв. (2024 г.: 930 хил. лв.), а нетекущата – 4 648 хил. лв. (2024 г.: 5 578 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени – 7 100 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 27 октомври 2028 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека върху имот ведно с правото на строеж.

Към 31 декември 2025 г. няма текуща част на задължението по главницата на заема, а нетекущата е в размер 7 099 хил. лв. (2024 г.: 5 846 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.)

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 26 октомври 2027 г.;
- ▶ Погасяването е на датата на падежа
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – втора по ред ипотека върху имот ведно с правото на строеж и първи по ред особен залог на вземания на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. няма текущо задължение по главницата на заема (2024 г.: 136 хил. лв.).

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – публична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 2 000 хил. лв. и няма нетекуща част. На 19 декември 2025 г. облигационния заем е изцяло погасен.

За обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователната 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/companies/zad-armeec>.

Дъщерните дружества на Алтерон АДСИЦ не са встъпвали в договори за заем в качеството им на заемополучатели.

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

Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни дружества не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

- Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени в самостоятелния финансов отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

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

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

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

Активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. възлизат на 74 165 хил. лв., като 92% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 31 декември 2025 г. възлизат на 9 059 хил. лв., като 100% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Алтерон АДСИЦ съобразява дейността си с всички нормативни изисквания и в т.ч. следи влиянието на инвестиционните решения спрямо нормативно определените коефициенти и ограничения.

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

Дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки.

Дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не притежава инвестиция в друго дружество със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 5 903 хил. лв. или 8% от общо активите на Дружеството.

Дружеството не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Дружеството е сключило договори за кредити, в т.ч. и за покупка на недвижими имоти и/или за оборотни нужди, описани по-горе, но не е получавало кредити, които да се ползват за плащане на лихви.

През 2024 г. в Дружеството не са осъществени покупки или продажби, надвишаващи 5 на сто от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

- 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 Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия не са настъпили промени в основните принципи на управление.

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

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Алтерон АДСИЦ:

Касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

Се основава на следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита задължения по кредити и вкл. облигационен заем общо в размер на 37 263 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани основно с постъпления от продажби на новоизградени или съществуващи обекти.

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

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

Съгласно устава на Алтерон АД СИЦ, основната част на инвестиционната дейност на дружеството е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите и осигуряване на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на собствения капитал. В същото време стремежът е да се придобиват/продават недвижими имоти, които да се управляват с минимални средства. Разпределението на риска е чрез ефективно структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение. Стратегията за постигане на инвестиционните цели се осъществява с високодоходни проекти - изграждането и въвеждането им в експлоатация.

- Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството не е увеличавало капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

През периода Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

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

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

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

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

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Диян Георгиев. Адрес за кореспонденция и телефон за контакти с Директора за връзки с инвеститорите са: гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, телефон: +359 885 613 310, e-mail: alteron@alteronreit.com.

Събития след края на отчетния период

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

- Съгласно 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28.02.2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Дружеството няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността му се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евантуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия самостоятелен финансов отчет Дружеството не е идентифицирало съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.
- На 20 март 2026 г. е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-т Акчелар. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 4 613 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

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 подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

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

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

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

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

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

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

През 2025 г. дейността на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ е осъществявана в съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в устава на Дружеството, както и в Националния кодекс за корпоративно управление.

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

Вътрешен контрол и управление на риска

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

Анализ на риска

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

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

Вътрешен контрол

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

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

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

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

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

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

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

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

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

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на самостоятелен годишен доклад за дейността и самостоятелен финансов 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 Дружеството, бизнес модела и стратегията.

IV. 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;

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
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	Пряко	767 566	51.00	Пряко
Фин инвест къмпани ООД	233 350	15.51	Пряко	228 550	15.19	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	102 580	6.82	Пряко	102 580	6.82	Пряко
	1 103 496	73.32		1 098 696	73.01	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

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

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

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

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на 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 и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

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

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

V. Корпоративно ръководство

Алтерон АДСИЦ е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Функции и задължения

Съветът на директорите на Алтерон АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството. Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Съветът на директорите е установил и следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите е изградена и функционира системата за управление на риска и вътрешен одит на Алтерон АДСИЦ.

Съветът на директорите на Алтерон АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството, съобразно приетия Устав на Дружеството.

Под контрола на Съвета на директорите е създадена и функционира финансово-информационната система на Дружеството.

Едно от основните задължения на Съвета на директорите е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите не е разработил отделен Етичен кодекс за своята дейност.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

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.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Структурата на Съвета на директорите е в съответствие с изискванията на ЗППЦК. Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява от Общото събрание на акционерите в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им и са одобрени от КФН.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване, в съответствие с Устава на Алтерон АДСИЦ.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

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

Структура и компетентност

В Устава на Алтерон АДСИЦ е предвидено, че Съвета на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Структурата на Съвета на директорите е в съответствие с изискванията на ЗППЦК по отношение избора на независим член на Съвета на директорите.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване

на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

Съгласно Устава на Алтерон АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Промяна в членовете на Съвета на директорите се допуска само след одобрение от страна на КФН.

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани на извънредно общо събрание проведено на 14 ноември 2025 г. за нов мандат от 5 /пет/ години, считано до 14 ноември 2030 г.: Илиан Христов Лангаров, Биляна Илиева Вълкова, Жулиета Стойкова Димитрова.

Възнаграждение

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

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

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

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ се представя в годишния доклад на Дружеството и в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. Алтерон АДСИЦ публикува своя годишен отчет в интернет порталите ЕИС (регистър на КФН), ХЗ (регистър на БФБ) и специализирана медия Infostock, както и на своята интернет страница <https://alteronreit.com/>.

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

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

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

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

През отчетния период не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Комитети

Работата на Съвета на директорите се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на Дружеството.

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

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

VI. Одит и вътрешен контрол

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.

Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в декларация за корпоративно управление.

VII. Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, защитава техните права, както и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството.

През отчетния период Дружеството е провело едно редовно общо събрание на акционерите, като е спазило всички изисквания на чл. 115 и следващите от ЗППЦК, като е обявило решението за свикването му и е публикувало поканата, ведно с материалите към нея по посочения в закона ред. На акционерите е била гарантирана възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ. Уставът на Дружеството предвижда поканата за общото събрание да съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ. Корпоративните ръководства осигуряват информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуване чрез системата за разкриване на информация и на електронната страница на Дружеството информация, оповестения устав на Дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите ведно с материалите към нея.

Общо събрание на акционерите

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

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, 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 на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

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

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

Материали за Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, изготвени от Алтерон АДСИЦ и свързани с дневния ред на Общото събрание 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, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Корпоративното ръководство на Алтерон АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции и корпоративната страница на дружеството.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

VIII. Разкриване на финансова и нефинансова информация

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация (финансова и нефинансова) в съответствие със законите изисквания и устройствените актове на Дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация. Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки. Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции. Дружеството ползва единна точка за разкриване на информация по електронен път, като по този начин информацията достига едновременно и в некоригиран вид до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството.

Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на Дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация. Дружеството поддържа електронна страница – <https://alteronreit.com/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление. През отчетния период Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Доколкото Дружеството няма задължение за нефинансово отчитане, корпоративното ръководство не е приело правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление, като ежегодно актуализира настоящата Декларация за корпоративно управление, като част от годишния финансов отчет.

IX. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, но към настоящия момент предвид липсата на законово изискване за това, не разкрива информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността на Дружеството.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законите изисквания, въз основана принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. Корпоративното ръководство гарантира достатъчна информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права. Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията.

Корпоративното ръководство поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица и има готовност при необходимост, в съответствие със законите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер - да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека. Корпоративното ръководство гарантира правото на своевременно и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

Х. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорни органи на Алтерон АДСИЦ

Алтерон АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който, към 31 декември 2025 г. е в следния състав:

- Илиан Лангаров – Председател и изпълнителен член на СД;
- Биляна Вълкова – Член на СД;
- Жулиета Димитрова – Член на СД

Съветът на директорите приема правила за работата си и избира Председател от своите членове. Съветът на директорите се събира на редовни заседания, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство. На заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. В дружеството функционира Одитен комитет, членовете на който са преизбрани на извънредно общо събрание проведено на 14 ноември 2025 г. в следния състав:

- Валентина Жисова – Председател на Одитния комитет;
- Жулиета Димитрова – член на Одитния комитет;
- Мирослава Малчева – член на Одитния комитет.

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

Дружеството не е разработило специална политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Дата: 23 март 2026 г.

Изпълнителен директор: _____

ILIAN HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23
10:28:39 +02'00'

/Илиан Лангаров/

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА
ДИРЕКТОРИТЕ ЗА 2025 Г.
НА АЛТЕРОН АДСИЦ

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 13 Юни 2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 2 септември 2020 г. и ОСА, проведено на 21 юни 2021 г.

Настоящият доклад съставлява самостоятелен документ към годишния самостоятелен доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2025 г. Той съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната 2025 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година.

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

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

Политиката за възнагражденията на Алтерон АДСИЦ е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на Директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През 2025 г. Алтерон АДСИЦ не е създавал Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

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

През отчетната 2025 г. не са изплащани променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ.

Съгласно действащата Политика, Алтерон АДСИЦ през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление.

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

През отчетната 2025 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение.

Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

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

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

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление.

При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

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

Алтерон АДСИЦ не е прилагал схеми на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2025 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

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

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

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

През отчетната 2025 г. не е вземано решение за изплащане на променливи възнаграждения и съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането им.

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

В чл.10 на действащата Политика на Алтерон АДСИЦ са предвидени следните условия: "Чл. 10. (1 – изм. 02.09.2020 г.) Условиата и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителния директор, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срок на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, се уреждат с политиката за възнагражденията на Алтерон АДСИЦ. Към настоящия момент Алтерон АДСИЦ не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителния директор на дружеството, както и плащания, във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност.

(2) Общият размер на обезщетенията по ал. 1 следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

(3 – изм. 02.09.2020 г.) Обезщетения по ал. 1 не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите на дружеството, съответно на изпълнителния директор."

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

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

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

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

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

Членове на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ към 31 декември 2025 г. са:

Илиан Христов Лангаров – член на СД и изпълнителен директор

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 14 ноември 2030 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Биляна Илиева Вълкова – председател на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 14 ноември 2030 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Жулиета Стойкова Димитрова – член на СД;

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 14 ноември 2030 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

През отчетната 2025 г. дружеството няма прекратен договор с член на Съвета на директорите.

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

По решение на общо събрание на акционерите от 7 март 2022 г., месечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е определено в размер на 1 670 лева бруто на месец за изпълнителния член на Съвета и по 500 лева бруто на месец за останалите членове.

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на Алтерон АДСИЦ са изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Илиан Христов Лангаров	Член на СД и изп. директор	20 040.00
Биляна Илиева Вълкова	Председател на СД	6 000.00
Жулиета Стойкова Димитрова	Член на СД	6 000.00

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

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

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

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на Алтерон АДСИЦ са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)	Нетно възнаграждение (лева)
Илиан Христов Лангаров	Член на СД и изпълнителен директор	20 040.00	17 866.68
Биляна Илиева Вълкова	Председател на СД	6 000.00	5 400.00
Жулиета Стойкова Димитрова	Член на СД	6 000.00	3 831.44

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

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

Само един член на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ е получавал възнаграждения за 2025 г. от други дружества от същата група – Биляна Вълкова:

Трите имена	Дружества от същата група	Нетно възнаграждение (лева)
Биляна Илиева Вълкова	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	4 754.35
Биляна Илиева Вълкова	Дивелъпмънт Груп АД	10 364.13
Биляна Илиева Вълкова	Дивелъпмънт Асетс ЕАД	10 364.13

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

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

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

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

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

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

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви а – д.

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви а – д.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и

гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите.

През 2025 г. по отношение на всички членове на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ, не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

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

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

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

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

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

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

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

*Всички стойности са представени в хиляди лева

** Възнагражденията са по данни от разчетно-платежните ведомости на дружеството, приравнени на пълно работно време

*** Резултатите (финансовите) на дружеството са нанесени по одитирани годишни финансови отчети

Година	2020 г.	2021 г.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменени е 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменени е 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	29	30	3%	28	-7%	32	14%	32	0%	32	0%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	10	10	0%	9	-10%	11	22%	11	0%	11	0%
Резултати на дружеството - печалба	533	51	-90%	275	439%	654	138%	158	76%	6 657	4 113%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	7	7	0%	7	0%	10	43%	12	20%	12	0%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	7	7	0%	7	0%	10	43%	12	20%	12	0%

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

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

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

През 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията.

Ръководството на Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

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

През 2025 г. Съвета на директорите направи преглед на Политиката и констатира, че не са наложителни промени и актуализация в приетата и утвърдена от ОСА на дружеството Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2025 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплатени, начислените за м. декември 2025 г. постоянни възнаграждения в размер на 2 403 лева. Същите са изплатени през месец януари 2026 г.

Дружеството не е прекратявало предсрочно договор с член на Съвета на директорите, респективно не са начислявани и изплащани обезщетения при прекратяване. Не е налице искане за връщане на получено възнаграждение, поради липса на такова основание.

гр. Варна
23 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:29:02 +02'00'
/Илиан Лангаров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

1. Илиан Христов Лангаров, в качеството си на представляваща „Алтерон“ АДСИЦ и
2. Ивелина Руменова Петрова, в качеството си на съставител,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

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

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

Дата: 23 март 2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Илиан Лангаров
Изпълнителен директор

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.03.23 10:29:25
+02'00'

IVELINA
RUMENOVA
PETROVA
Ивелина Петрова
Съставител

Digitally signed by IVELINA
RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.03.23 10:25:14
+02'00'

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
Е bulodit@abv.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Алтерон АДСИЦ
бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, гр. Варна

Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на Алтерон АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти в размер на 37 778 хил. лв., които представляват 51 % от неговите активи.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none"> - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството

<p>Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. е в размер на 151 хил. лв.</p> <p>Пояснения 4.20.1 Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти, 6.1 Инвестиционни имоти и 6.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи от самостоятелния финансов отчет предоставят допълнителна информация за инвестиционните имоти на Дружеството и техниките и допусканията, които са използвани за оценката на тяхната справедлива стойност.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестирането в недвижими имоти е основна дейност на Дружеството и значимостта на тази категория активи на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.</p>	<p>на Дружеството по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост; - анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в самостоятелния финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
--	---

Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от самостоятелния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на самостоятелния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с самостоятелния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е

налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за самостоятелния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този самостоятелен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в самостоятелния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят

значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в самостоятелния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на самостоятелния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в самостоятелния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, съответства на самостоятелния финансов отчет;
- (б) самостоятелният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:

- в самостоятелния доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Алтерон АДСИЦ, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в самостоятелния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 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, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от самостоятелния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на самостоятелния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са

налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945007TGK3MZ8QFLD65-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945007TGK3MZ8QFLD65-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в самостоятелния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007TGK3MZ8QFLD65-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Бул Одит ООД е назначено за задължителен одитор на самостоятелния финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 25 юни 2025 г., за период от една година.
- Одитът на самостоятелния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява трета година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество с рег.№ 023

23 март 2026 г.
България, гр. София, ул. Акад. Николай Стоянов №13А

Stoyan Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by Stoyan
Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.03.23 16:11:20
+02'00'

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
E bulodit@abv.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на
Алтерон АДСИЦ
бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, гр. Варна

Долуподписаният:

Стоян Димитров Стоянов, в качеството ми на:

- Управител на **одиторско дружество** Бул Одит ООД, с ЕИК 121448965, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Акад. Николай Стоянов” № 13А и
- регистриран одитор (с рег. № 0043 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), отговорен за одит ангажимента, от името на одиторско дружество Бул Одит ООД (с рег. № 023 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта)

декларирам, че:

Одиторско дружество Бул Одит ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 23 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния самостоятелен финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за 2025 година, издаден на 23 март 2026 г.:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС (*стр.1 от одиторския доклад*);
2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на Алтерон АДСИЦ със свързани лица.*** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснителна бележка 24 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица”. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение

относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 5 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, относяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 5 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния самостоятелния финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата на одиторския доклад 23 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 23 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество

23 март 2026 г.
гр. София, България

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2026.03.23
16:11:51 +02'00'