

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

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	i -xxvii
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1-2
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6-44
Доклад на независимия одитор	-
Одитиран самостоятелен финансов отчет на предприятието-майка	-

Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2025 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 9 ноември 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).

Светът на директорите на Алтерон АДСИЦ 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 в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2025 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за 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.

Предприятието-майка 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 ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Към 31 декември 2025 г. Групата включва: Предприятие-майка Алтерон АДСИЦ и специализираните му дъщерни дружества Алтерон Пропърти ЕООД и Ботевград Пропъртис ЕООД.

На 1 декември 2025 г. е сключен договор за продажба на акции на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (100 % дъщерно на продавача Алтерон АДСИЦ) след получено одобрение от Общо събрание на акционерите.

Седалището и адресът на управление на Алтерон Пропърти ЕООД е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2. Дружеството се представлява и управлява от управителя Ася Ангелова Атанасова.

Седалището и адресът на управление на Ботевград Пропъртис ЕООД е гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Дружеството се представлява и управлява от управителя Илиан Христов Лангаров.

Дъщерните дружества са специализирани по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и дейността им се състои в покупка и продажба на собствени недвижими имоти и отговаря на инвестиционните цели на Предприятието-майка.

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

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Инвестиционните цели, които Групата 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;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Алтерон АДСИЦ 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 Предприятието-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Обхватът на допустимите инвестиции се определя в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

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

Капитал

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Предприятието-майка е 1 504 998 лв. (2024 г.: 1 504 998 лв.), разпределен в 1 504 998 броя (2024 г.: 1 504 998 броя) обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция.

Групата не притежава собствени акции.

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. 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 са от 19 декември 2025 г. на цена от 30.00 лв. за акция.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Предприятието-майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и негови акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

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

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

На Групата 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 Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата 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 Алтерон АДСИЦ, 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 Предприятието-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Групата има едностепенна система на управление в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Алтерон АДСИЦ.

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

Групата 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;

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

През периода не е имало промени в представителството на Алтерон АДСИЦ.

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

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ участват в следните други дружества:

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;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 - 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

Размер на възнагажденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.

- получени суми и непарични възнагаждения – съгласно Устава на Предприятието-майка, членовете на Съвета на директорите получават месечно възнагаждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Предприятието-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, 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 и др.

Промени в Устава на Алтерон АДСИЦ 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 Алтерон АДСИЦ 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 годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Групата, 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 с управителните органи или служители на Групата за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

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

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, заеми, търговски и други 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 Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е 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 Групата

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 Групата към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	10 627	10 627
Финансови пасиви	-	(32 509)	(997)	(33 506)
	-	(32 509)	9 630	(22 879)

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	17 690	17 690
Финансови пасиви	(2 000)	(35 248)	(527)	(37 775)
	(2 000)	(35 248)	17 163	(20 085)

Ръководството на Групата 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 Групата 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	намаление на
	лихвения процент	лихвения процент
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	(163)	163

31 декември 2024 г.

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

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 10 627 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. 93% от текущите търговски и други финансови вземания на Групата (2024 г.: 62%) са съсредоточени в един контрагент, което представлява значителна концентрация на кредитен риск. Тези вземания не са обезпечени.

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4 към консолидирания финансов отчет) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Всички финансови активи на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

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

Ликвиден риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025	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	548	368	-	-
Общо	2 503	4 165	22 043	4 795

31 декември 2024	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	31	397	-	-
Пасиви включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	2	-	-	-
Общо	3 125	5 193	21 339	8 118

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

Ценови риск

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

Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2025 г. е печалба в размер на 72 хил. лв. (2024 г.: 115 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2025 г. е 75 176 хил. лв. (2024 г.: 93 663 хил. лв.), от които текущи – 30 513 хил. лв. (2024 г.: 49 831 хил. лв., в т.ч. група активи държани за продажба). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 6 676 хил. лв. (2024 г.: 22 776 хил. лв., в т.ч. група пасиви държани за продажба). Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2025 г. възлизат на 26 969 хил. лв. спрямо 29 520 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2025 г. е на стойност 41 531 хил. лв. (2024 г.: 41 367 хил. лв.).

През 2025 г. съществени събития в Групата се свеждат до:

- На 31 март 2025 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в консолидирания 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 на Групата 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 Групата стриктно е следило развитието по сключени предварителни договори и поети ангажменти. 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 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

Консолидираният 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., Групата отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 23 837 хил. лв. Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 72 хил. лв., а неразпределената печалба от минали години възлиза на 17 836 хил. лв. Групата регулярно погасява задълженията към контрагентите си. Паричният поток от оперативна дейност за периода е положителен в размер на 5 105 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Групата 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 Групата, 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 Групата да реализира нови инвестиции и да рефинансира съществуващи задължения.

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

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

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., движена 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.

Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, нито пораждаат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Групата. Те биха се отразили на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира длъжниците на Групата, за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли на оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на самостоятелния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на Групата свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Сключени съществени сделки

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

Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Алтерон АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Предприятието-майка инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява експлоатация на придобитите имоти на Предприятието-майка посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Предприятието-майка 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.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

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

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

През 2026 г. Групата ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. В потенциала на имотите, Ръководството на Групата отсява основно следните 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, целогодишен наем

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

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

Разкриване на регулирана информация

През 2025 г. Групата разкрива регулирана информация пред ЕИС (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:

<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.**

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

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата. Оценяването също е съизмерно с характеристиките на Групата 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 Ръководството на Групата в изпълнение на контролните им функции и правомощия по отношение на процеса по финансово отчитане в Групата, системата за вътрешен контрол, одитния процес и процеса по мониторинг на съответствието на дейността на Групата с актуалните разпоредби на действащото национално и европейско законодателство, както и с вътрешните актове на Групата. 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* – ръководството на Групата и лицата, ангажирани с процеса на вътрешен контрол и управление на риска притежават познания и умения, необходими за изпълнение на задачите, които изисква процесът. Ръководството на Групата 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 Предприятието-майка притежават познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите.

- ▶ *Участие на лицата, натоварени с общо управление* – съзнанието за контрол в Групата 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 Предприятието-майка и договорите за управление.

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

- ▶ *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. Ръководството преценява уместността на организационната структура с оглед размера и характера на дейностите на Групата.

- ▶ *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 Групата, 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 Групата

Съществените рискове за Групата 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 Предприятието-майка 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

Групата оперира с утвърдени счетоводна операционна система. Счетоводните политики на Групата са документирани. Комуникацията 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 Групата. 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 Групата.

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

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

- **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.**

Групата 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, с 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.
- Инвестиционни имоти, находящи се в гр. София – поземлен имот с площ 958 кв. м. и сграда с РЗП 5 660 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Ботевград, общ. Ботевград, обл. София – поземлен имот с площ 170 764 кв. м., ведно с разположената в него четириетажна сграда със застроена площ на сградата от 497 кв. м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 г. е 44 658 хил. лв. (2024 г.: 43 827 хил. лв.).

Основният продукт, който предлага, Групата е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти. Отдадените под наем инвестиционни имоти на ниво Група са 16 %.

Към 31 декември 2025 г. Групата осъществява строителство, което е незавършено. Натрупаните разходи в размер на 14 771 хил. лв. (2024 г.: 12 814 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, отпуснат през 2023 г., в размер на 289 хил. лв. (2024 г.: 180 хил. лв.).

Групата не е извършвала текущи ремонти на недвижимите имоти.

Между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване не са извършвани сделки с активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, с изключение на сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-т Акчелар.

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

Основните източници на финансиране на дейността на Групата 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Към 31 декември 2025 г. Групата има несъбрани вземания по наеми в размер на 11 хил. лв. (2024 г.: 7 хил. лв.).

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

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

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

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 25 към консолидирания 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.

Групата е заемополучател по договори за заем, както следва:

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 Групата.

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 Групата.

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 Групата.

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 и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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 Групата, 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 и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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 Групата.

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-armeec>

През периода Групата не е встъпвала в договори за заеми в качеството си на заемодател.

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

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

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

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата:

Касае способността ѝ 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 Групата;
- 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 Групата 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 Групата.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита задължения по кредити в размер на 32 547 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани с постъпления от продажби на новоизградени или съществуващи обекти.

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.

- **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.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

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

През отчетната 2025 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

- **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 Предприятието-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Алтерон АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; 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 консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следните некоригиращи събития:

- 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 Групата, 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. Групата не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.
- В края на 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. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ 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 консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала 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“.
- На 30 март 2026 г. е сключен банков инвестиционен кредит в разрешен размер до 12 322 хил. лв. (6 300 хил. евро) за финансиране на довършителните дейности по завършването на инвестиционен проект, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна“.

КОНСОЛИДИРАНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата консолидирана 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 изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконовни 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 Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

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

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

Управлението на Групата 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 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 нахърнят авторитета на Групата като цяло.

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

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

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 Предприятието-майка, 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 Групата 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 Групата.

Анализ на риска

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

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

Вътрешен контрол

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

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на консолидиран годишен доклад за дейността и консолидиран 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 Групата, 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	73.33		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;

Групата 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 Групата 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 Групата са определени в Устава на Алтерон АДСИЦ и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Предприятието-майка и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

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

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

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

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

Съветът на директорите на Предприятието-майка:

- 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 Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Предприятието-майка 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 в съответствие с установените визия, цели, стратегии на Групата 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 Групата. Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Групата 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 Групата в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите е изградена и функционира системата за управление на риска и вътрешен одит на Групата.

Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения на Групата, съобразно приетия Устав на Предприятието-майка.

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

Едно от основните задължения на Съвета на директорите е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Групата, 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. Взemanето на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Предприятието-майка.

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 Предприятието-майка.

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 Групата и основанията за освобождаване, в съответствие с Устава на Предприятието-майка.

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

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

Структура и компетентност

В Устава на Предприятието-майка 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 Групата. Ръководството на Групата е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на Групата 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 Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Предприятието-майка 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 Групата 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 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 на Предприятието-майка 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 Предприятието-майка, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата.

Не е предвидено Групата 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 Групата. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между дружества от Групата и тях или свързани с тях лица.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се представя в годишния доклад на Предприятието-майка и в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Предприятието-майка. 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 Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата 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 Групата.

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

През 2025 г. не са сключвани сделки между дружества от Групата 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.

Комитети

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

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

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и изразяване 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 Групата е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включва идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Групата и подпомагане 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 консолидираната 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 Групата.

През отчетния период Предприятието-майка 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 Предприятието-майка 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 Алтерон АДСИС информация, оповестения устав на Предприятието-майка 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 Предприятието-майка и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Предприятието-майка, 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 Групата 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 Предприятието-майка 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 Групата 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 Предприятието-майка.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството-майка 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 пречатства 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 законовите изисквания и устройствените актове на Групата. 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. Групата полза 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-майка.

Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на Дружеството-майка 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-майка поддържа електронна страница – <https://alteronreit.com/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

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

Доколкото Групата 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. Групата периодично разкрива информация за корпоративното управление, като ежегодно актуализира настоящата Консолидирана декларация за корпоративно управление, като част от годишния консолидиран финансов отчет.

IX. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

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

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

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Групата се съобразява със законовите изисквания, въз основа на 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 Групата.

Корпоративното ръководство поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица и има готовност при необходимост, в съответствие със законовите 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 Групата, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

X. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорни органи на Групата

Алтерон АДСИЦ има едностепенна система на управление. Предприятието-майка 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

Групата. 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 Групата 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

Групата не е разработила специална политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи 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: 15 април 2026 г.

Изпълнителен директор:

ILIAN HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:10:25
+03'00'

/Илиан Лангаров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100-н, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 11 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Долуподписаните:

1. Илиан Христов Лангаров, в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ Алтерон АДСИЦ - гр. Варна и
2. Ивелина Руменова Петрова, в качеството си на съставител на финансовите отчети,

Относно Годишния консолидиран финансов отчет на Групата на Алтерон АДСИЦ към 31 декември 2025 г.

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата на емитента Алтерон АДСИЦ.
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на Групата на емитента, както и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата на Алтерон АДСИЦ.

Дата: 15 април 2026 г.

гр. Варна

Декларатор: **ILIAN HRISTOV LANGAROV**
Илиан Лангаров

Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:10:53 +03'00'

Декларатор: **IVELINA RUMENOVA PETROVA**
Ивелина Петрова

Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:06:41 +03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	44 658	43 827
Репутация		5	5
Общо нетекущи активи		44 663	43 832
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	9	10 452	17 510
Предплащания и други активи	10	5 115	5 954
Незавършено строителство	8	14 771	12 814
Пари и парични еквиваленти	11	175	168
Общо текущи активи		30 513	36 446
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	12	-	13 385
Общо активи		75 176	93 663

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:07:09 +03'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:11:26 +03'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 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: 2026.04.15 11:21:58 +03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	13.1	1 505	1 505	
Премиен резерв	13.2	17 082	17 082	
Други резерви	13.3	5 108	5 016	
Неразпределена печалба		17 836	17 764	
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		41 531	41 367	
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	14	26 838	29 457	
Отсрочени данъчни пасиви	7	131	63	
Общо нетекущи пасиви		26 969	29 520	
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	14	5 709	7 806	
Търговски и други задължения	15	956	14 058	
Краткосрочни задължения към свързани лица	26	11	10	
Общо текущи пасиви		6 676	21 874	
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		12	-	902
Общо пасиви		33 645	52 296	
Общо собствен капитал и пасиви		75 176	93 663	

Съставил: IVELINA RUMENOVA
PETROVA
/Ивелина Петрова/

Digitally signed by IVELINA
RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:07:28
+03'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV
LANGAROV
/Илиан Лангаров/

Digitally signed by ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:11:56 +03'00'

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 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: 2026.04.15 11:22:32
+03'00'

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Продължаващи дейности			
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	831	333
Приходи от наеми	6.1	27	15
Други приходи	16	417	1 577
Разходи за външни услуги	17	(298)	(262)
Разходи за персонала	18	(43)	(42)
Други разходи	19	(270)	(186)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	9	(406)	44
Печалба от оперативна дейност		258	1 479
Финансови разходи	20	(1 075)	(1 355)
Печалба/ (загуба) преди данъци		(817)	124
Разходи за данъци върху дохода	21	(68)	-
Печалба/ (загуба) за годината от продължаващи дейности		(885)	124
Печалба/ (загуба) за годината от преустановени дейности	12	957	(9)
Печалба за годината, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		72	115
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		72	115
Доход на акция:			
Основен доход на акция	22.1	0.05	0.08

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:07:45 +03'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:12:17 +03'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 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: 2026.04.15 11:22:50 +03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка
Салдо към 1 януари 2025	1 505	17 082	5 016	17 764	41 367
Други сделки със собственици	-	-	92	-	92
Сделки със собствениците	-	-	92	-	92
Печалба за годината	-	-	-	72	72
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	72	72
Салдо към 31 декември 2025	1 505	17 082	5 108	17 836	41 531

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка
Салдо към 1 януари 2024	1 505	17 082	4 926	17 649	41 162
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собствениците	-	-	90	-	90
Печалба за годината	-	-	-	115	115
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2024	1 505	17 082	5 016	17 764	41 367

Съставил: IVELINA RUMENOVA
PETROVA
/Ивелина Петрова/
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:08:03
+03'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:12:49
+03'00'

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.:

Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.04.15 11:23:08
+03'00'

Стоян Стоянов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран 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	(264)	(418)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(40)	(39)
Постъпления от данъци различни от данък върху дохода, нетно	49	113
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	5 920	5 261
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	5 272	3 120
Нетен паричен поток от преустановени дейности	12 (167)	(60)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 105	3 060
Инвестиционна дейност		
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	898	1 429
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	898	1 429
Нетен паричен поток от преустановени дейности	12 (20)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	878	1 429
Финансова дейност		
Получени заеми	14 1 255	2 890
Плащания по получени заеми	14 (5 994)	(5 859)
Плащания на лихви	14 (1 159)	(1 319)
Други плащания за финансова дейност	14 (90)	(110)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 988)	(4 398)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	91
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	180	89
Пари и парични еквиваленти в края на годината	175	180
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	12 -	12
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	11 175	168

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
/Ивелина Петрова/
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.04.15 09:08:30 +03'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.04.15 09:13:14 +03'00'

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 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: 2026.04.15 11:23:23 +03'00'

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

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

LEI кодът на Алтерон АДСИЦ е 8945007TGK3MZ8QFLD65.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

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

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и прилагане на принципа за действащо предприятие

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

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

Предприятието-майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на Алтерон АДСИЦ е одобрен за издаване на 23 март 2026 г.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Консолидираният 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. Групата отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 23 837 хил. лв. Финансовият резултат за отчетния период е печалба в размер на 72 хил. лв., а неразпределената печалба възлиза на 17 836 хил. лв. Групата регулярно погасява задълженията си към контрагенти и поддържа стабилна ликвидна позиция. Освен това, паричният поток от оперативна дейност е положителен и възлиза на 5 105 хил. лв., което допълнително потвърждава способността на Групата да генерира достатъчен паричен ресурс за поддържане и развитие на дейността.

Бъдещите финансови резултати на Групата 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 Групата, 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.

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

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

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

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

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

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

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., 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 Групата

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

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 неприети 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 счетоводната политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания 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. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на Предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Предприятието-майка. Налице е контрол, когато Предприятието-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

4.4. Бизнес комбинации

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

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

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

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

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

такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

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

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

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.6. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

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

4.7. Отчитане по сегменти

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

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на правото 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“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата съпоставими периода са описани в пояснение 6.1. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите ѝ също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

4.8. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалбата от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и се отчитат по реда на други стандарти.

4.9. Оперативни разходи

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

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. През 2025 г. Групата е капитализирала разходи за лихви в размер на 289 хил. лв. (2024 г. 180 хил. лв.) (виж пояснение 8). Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.11. Печалба или загуба от преустановени дейности

Преустановена дейност е компонент на Групата, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на определен вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, са представени като една сума в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Тази сума, която включва печалбата или загубата след данъци от преустановени дейности и печалбата или загубата след данъци в резултат от оценяването и отписването на активи, класифицирани като държани за продажба (вж. пояснение 4.20), е анализирана в пояснение 12.

Оповестяването на преустановените дейности от предходната година е свързано с всички дейности, които са били преустановени към датата на консолидирания финансов отчет за последния представен период. В случай че дейности, които са били представени като преустановени в предходен период, бъдат подновени през текущата година, съответните оповестявания за предходния период следва да бъдат променени.

4.12. Лизинг

Групата като лизингополучател

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

Групата като лизингодател

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

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

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

4.13. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.14. Инвестиционни имоти

Групата 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 консолидирания 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания 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 4.12 и пояснение 4.9.

4.15. Тестове за обезценка на репутацията

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

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

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

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

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.16.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират дългови инструменти по амортизирана стойност.

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение

на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва 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. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Пари и парични еквиваленти

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

4.16.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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 Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. На всяка отчетна дата Групата 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 Групата 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 евентуална 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 паричните 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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.17. Материални запаси

Материалните запаси включват незавършеното строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на подлежащите на капитализиране такива. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите на материали за периода, в което възниква възстановяването.

4.18. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

4.19. Пари и парични еквиваленти

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

4.20. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания отчет за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Печалбите или загубите, възникнали от продажбата или преоценката на преустановени дейности, се представят, както е описано в пояснение 4.11.

4.21. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Предприятието-майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата 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 Предприятието-майка и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание 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 Предприятието-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции със собствениците на Предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.22. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

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

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

4.23. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на

12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата съпоставими периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

4.24. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.25.

4.24.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Групата извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.25. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

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

4.25.1. 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 материалните запаси Ръководството е използвало доклад на независим лицензиран оценител, който е приложил пазарно-базирани методи, съобразени със специфичните характеристики на активите на Групата. 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 Групата.

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 материалните запаси (виж пояснение 8).

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

4.25.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на ръководството. На всяка отчетна дата Групата 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. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 870 хил. лв. (2024 г.: 464 хил. лв.) (виж пояснение 9).

4.25.3. Оценяване по справедлива стойност

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.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025 участие %	2024 участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	100	100
Ти Ей Пропъртис ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
Ботевград Пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Активите и пасивите на дъщерното дружество са представени в съответствие с изискванията на МСФО 5 като групи за освобождаване, а резултатите и паричните потоци като преустановена дейност. Детайлна информация е представена в пояснение 12.

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи	50 561	55 040
Текущи активи	31 513	42 929
Общо активи	82 074	97 969
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	48 429	46 453
Нетекущи пасиви	26 969	29 520
Текущи пасиви	6 676	21 996
Общо пасиви	33 645	51 516
Общо собствен капитал и пасиви	82 074	97 969
Приходи	9 362	1 969
Разходи	(2 209)	(1 966)
Разходи за данъци върху дохода	(68)	-
Печалба за годината	7 085	3
Общо всеобхватен доход за годината	7 085	3
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 105	3 060
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 653	4 913
Нетни парични потоци от финансова дейност	(6 743)	(7 882)
Нетен паричен поток	15	91

5.2. Продажба на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД

На 1 декември 2025 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД. То беше класифицирано като държано за продажба в консолидирания финансов отчет за 2024 г. (виж пояснение 12).

Възнаграждението е получено през 2022 г. Балансовата стойност на нетните активи на Ти Ей Пропъртис ЕАД към датата на продажбата, е представена, както следва:

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

	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	13 500
Общо нетни активи	(12 431)
Печалба от продажбата	1 069

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

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

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

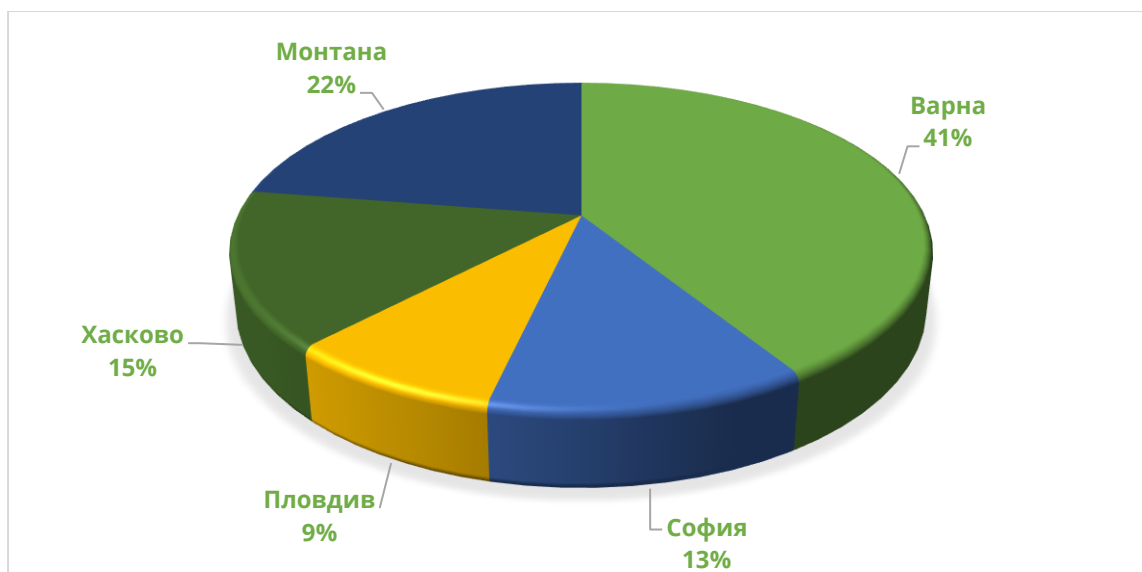
Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата включва:

- 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.
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Ботевград, общ. Ботевград, обл. София - поземлен имот с площ 170 764 кв. м., ведно с разположената в него четириетажна сграда със застроена площ на сградата от 497 кв. м.

Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределени по типове имоти, разпределени на база квадратни метри, включва:



Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределен по области на база стойност, включва:



Инвестиционна стратегия

Основната цел на Групата 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 Групата е приела 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 Групата цели осигуряване на устойчива възвръщаемост, намаляване на пазарните рискове и максимизиране на стойността на активите в дългосрочен план.

Инвестиционните имоти на стойност 44 658 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 43 827 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 27 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 251 хил. лв. са оповестени на ред „Други разходи“ (2024 г. 170 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	От 1 до 2 години	От 2 до 3 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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	44 658	43 827
Общо	44 658	43 827

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

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 Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на 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 нетния 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 Групата. 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. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2025	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31.12.2025
	хил. лв.		хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	63	68	131
	63	68	131
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	63		131

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2024	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31.12.2024
	хил. лв.		хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	63	-	63
	63	-	63
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	63		63

8. Незавършено строителство

През 2023 г. Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 856
Извършени разходи за проектиране	46
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	3 439
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(707)
Капитализирани разходи за лихви	180
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 814
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 е заложено като обезпечение по кредити (виж пояснение 14).

9. Търговски и други финансови вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутно	53	35
Коректив за очаквани кредитни загуби	(53)	(35)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания	11 269	17 939
Коректив за очаквани кредитни загуби	(817)	(429)
Други вземания, нетно	10 452	17 510
Търговски и други финансови вземания	10 452	17 510

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 дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, към 31 декември 2024 г. остатък по договор в размер на 1 017 хил. лв., 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 Групата 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(464)	(508)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(783)	(229)
Възстановяване на загуба от обезценка	377	273
Салдо към 31 декември	(870)	(464)

Анализ на търговските и други финансови вземания е представен в пояснение 28.2.

	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
Клиент 5	-	1 017
	10 452	17 510

10. Предплащания и други активи

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

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

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

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

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

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана към 31 декември 2025 г., възлиза на 8 хил. лв. (2024 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

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

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

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор Групата е рекласифицирала активите и пасивите на Ти Ей Пропъртис ЕАД като активи и пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба по балансовата им стойност, описана по-долу, която е била по-ниска от справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата с изключение на инвестиционните имоти, които са рекласифицирани по справедливата им стойност.

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

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

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход - „Печалба/ (Загуба) за годината от преустановени дейности“., както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	94
Разходи за външни услуги	(61)	(61)
Други разходи	(51)	(32)
Загуба от оперативната дейност	(112)	1
Печалба от продажба на дъщерно дружество	1 069	-
Печалба/ (загуба) от преустановени дейности преди данъци	957	1
Разходи за данъци	-	(10)
Печалба/ (загуба) от преустановени дейности след данъци	957	(9)

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	(167)	(60)
Инвестиционна дейност	(20)	-
Парични потоци от преустановени дейности	(187)	(60)

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Алтерон АДСИЦ.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 504 998	1 504 998
Общ брой акции към 31 декември	1 504 998	1 504 998

Списъкът на основните акционери на Алтерон АДСИЦ е представен, както следва:

	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2025	2025	2024	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	6.81
Други юридически лица	401 481	26.67	406 281	27.00
Други физически лица	21	-	21	-
	1 504 998	100	1 504 998	100

Дружествата в Групата не притежават акции на Алтерон АДСИЦ.

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 Алтерон АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Предприятието-майка 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 на Групата, е направил увеличение на капиталовата база на Предприятието-майка под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. 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 Алтерон АДСИЦ и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

14. Заеми

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	26 790	29 394
Облигационен заем	-	-
Лихви с разсрочено плащане	48	63
Сконто	-	-
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
Сконто	(43)	(82)
Общо балансова стойност	5 709	7 806

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

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 Групата.

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 Групата.

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 Групата.

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 и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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 Групата, 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 и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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 Групата.

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-armeecs>.

Промените в задълженията на Групата, 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 Групата, 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	916	428
Финансови пасиви	916	428
Получени аванси	-	13 500
Данъчни задължения	-	129
Други нефинансови пасиви	40	1
Нефинансови пасиви	40	13 630
Текущи търговски и други задължения	956	14 058

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

Към 31 декември 2024 г. Групата 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	-
	417	1 577

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключени 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)
Разходи за независим одит	(26)	(25)
Оценки на имоти	(25)	(14)
Регулаторни и други такси	(12)	(8)
Нотариални такси	-	(2)
Други	(13)	(15)
	(298)	(262)

Възнагражденията за независим финансов одит на дружествата в Групата за 2025 г., извършени от регистрирани одитори, са в общ размер на 29 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.) в т.ч. 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.), признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) за годината от преустановена дейност“. 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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(38)	(37)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	(43)	(42)

19. Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(251)	(170)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(12)	(11)
Разходи за държавни и административни такси	(1)	(5)
Други разходи	(6)	-
	(270)	(186)

20. Финансови разходи

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

	2025 хил. лв.	2024 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. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %). Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба, неподлежаща на данъчно облагане	6 657	158
Печалба/ (загуба), подлежаща на данъчно облагане	496	(60)
Елиминации	(7 013)	27
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	<u>(50)</u>	<u>-</u>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	68	-
Текущ разход за данъци върху дохода	<u>-</u>	<u>-</u>
Възникване и обратно проявление на временни разлики от продължаващи дейности	(68)	-
Разходи за данъци върху дохода	<u>(68)</u>	<u>-</u>

22. Доход на акция и дивиденди

22.1. Доход на акция

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

	2025	2024
Печалба за периода (в лв.)	72 000	115 000
Средно претеглен брой акции	<u>1 504 998</u>	<u>1 504 998</u>
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.05</u>	<u>0.08</u>

22.2. Дивиденди

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба, 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	<u>255</u>	<u>(7 135)</u>

През 2025 г. Дружеството-майка 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.

23. Безналични сделки

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

24. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. дружествата от Групата не са страна по правни спорове и съответно няма начислени провизии.

Ръководството на Групата 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 консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

25. Сделки със свързани лица

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

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

25.1. Сделки със собствениците

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

25.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

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

25.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(36)	(36)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
Общо възнаграждения	(41)	(40)

26. Разчети със свързани лица в края на годината

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

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 11 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.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	9	10 452	17 510
Пари и парични еквиваленти	11	175	168
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	12	-	12
		10 627	17 690

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	14	32 590	37 345
Търговски и други задължения	15	916	428
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	12	-	2
		33 506	37 775

Вижте пояснение 4.16 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

28.1. Анализ на пазарния риск

28.1.1. Валутен риск

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

28.1.2. Лихвен риск

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

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 на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата 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 Групата към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	-	-	10 627	10 627
Финансови пасиви	-	(32 509)	(997)	(33 506)
	-	(32 509)	9 630	(22 879)

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	17 690	17 690
Финансови пасиви	(2 000)	(35 248)	(527)	(37 775)
	(2 000)	(35 248)	17 163	(20 085)

Ръководството на Групата 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 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 Групата 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

28.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и други.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на консолидирания отчет за финансовото състояние, които възлизат на 10 627 хил. лв.

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

Към 31 декември 2025 г. 93% от текущите търговски и други финансови вземания на Групата (2024 г.: 62%) са съсредоточени в един контрагент, което представлява значителна концентрация на кредитен риск. Тези вземания не са обезпечени.

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

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти 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.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Всички финансови активи на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

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

28.3. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	1 955	3 797	22 043	4 795
Търговски задължения	548	368	-	-
Общо	2 503	4 165	22 043	4 795
31 декември 2024	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 092	4 796	21 339	8 118
Търговски задължения	31	397	-	-
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	2	-	-	-
Общо	3 125	5 193	21 339	8 118

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

28.4. Ценови риск

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

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

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

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	41 531	41 367
+Субординиран дълг	2 127	2 419
Коригиран капитал	43 658	43 786
Общо задължения	33 645	52 296
- Пари и парични еквиваленти	(175)	(168)
Нетен дълг	33 470	52 128
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.77	1:1.19

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. Групата не отчита отклонения от заложените ковенанти.

30. Други регулаторни оповестявания

30.1. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Рисковете, свързани с климатичните промени, могат да окажат влияние върху дейността на Групата. Основните климатични рискове, които могат да засегнат Групата, 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 Групата е свързана с управление и инвестиции в доходноосни недвижими имоти, като ефективността на тези активи зависи от тяхната енергийна ефективност, устойчивост и привлекателност за наематели и инвеститори.

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

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

Към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала 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 Групата.

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

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

30.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

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

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

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

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение следните некоригиращи събития:

- 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 Групата, 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. Групата не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.
- В края на 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. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ 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 консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала 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“.
- На 30 март 2026 г. е сключен банков инвестиционен кредит в разрешен размер до 12 322 хил. лв. (6 300 хил. евро) за финансиране на довършителните дейности по завършването на инвестиционен проект, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна.

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 15 април 2026 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични 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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата 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 консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания 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
<p>Към 31 декември 2025 г. Групата отчита инвестиционни имоти в размер на 44 658 хил. лв., които представляват 59.40% от нейните активи.</p> <p>Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

<p>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 831 хил. лв.</p> <p>Пояснения 4.25.3 Оценяване по справедлива стойност, 6.1 Инвестиционни имоти и 6.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи от консолидирания 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>	<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 консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
--	---

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания 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 консолидирания 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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният 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 консолидиран 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 консолидирания 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 Групата;
- 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 Групата 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 консолидирания 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно консолидирания финансов отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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), 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълната 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 Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;
- (г) в консолидираната декларация 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;

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 Групата и средата, в която тя 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 Групата 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 консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945007TGK3MZ8QFLD65-20251231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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 и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такава съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (ХТМЛ) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в ХТМЛ формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният ХТМЛ формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценихме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007TGK3MZ8QFLD65-20251231-BG-CON.zip“, 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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Групата представлява трета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, извършен от нас.

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

- 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 Алтерон АДСИЦ, 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 Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Алтерон АДСИЦ и контролираните от него предприятия.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество с рег.№ 023

15 април 2026 г.
България, гр. София, ул. Акад. Николай Стоянов №13А

Stoyan Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by Stoyan
Dimitrov Stoyanov
Date: 2026.04.15 11:24:18
+03'00'