

Междинен самостоятелен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет	5-13
Междинен самостоятелен доклад за дейността	1-5
Допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 19.11.2021 г.	
Вътрешна информация съгл. чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 19.11.2021 г.	
Допълнителна информация по чл.31, ал.1 – 5 от (ЗДСИЦДС).	
Декларация по чл. 100о', ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	
Информация (Приложение 4) съгл. чл.12, ал.1, т.1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г.	
Съкратен финансов отчет „АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД.	
Съкратен финансов отчет „БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД.	

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4.1	16 958	19 316
Инвестиции в дъщерни дружества	5	3 058	3 018
		20 016	22 334
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	6	4 033	5 344
Предплащания и други активи	7	2 650	2 614
Незавършено строителство	8	9 625	7 552
Пари и парични еквиваленти	9	448	76
		16 756	15 586
Активи, класифицирани като държани за продажба	10	2 358	-
Общо активи		39 130	37 920
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	769	769
Премийни резерви	11.2	8 734	8 734
Други резерви	11.3	2 612	2 612
Неразпределена печалба		8 337	8 673
		20 452	20 788
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	15 150	13 722
		15 150	13 722
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	2 992	2 919
Търговски и други задължения	13	446	486
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	90	5
		3 528	3 410
Общо пасиви		18 678	17 132
Общо собствен капитал и пасиви		39 130	37 920
Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA /Ивелина Петрова/			
Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV /Илиан Лангаров/			

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Приходи от наеми	4.1	9	7
Други приходи	14	-	184
Разходи за външни услуги	15	(83)	(70)
Разходи за персонала	16	(9)	(9)
Други разходи	17	(56)	(54)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	6	142	(17)
Печалба от оперативна дейност		3	41
Финансови разходи	18	(219)	(278)
(Загуба) за периода		(216)	(237)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(216)	(237)
(Загуба) на акция:		евро	евро
Основна (загуба) на акция	19.1	(0.14)	(0.16)

Съставил: IVELINA
RUMENOVA
PETROVA
/Ивелина Петрова/
Digitally signed by IVELINA
RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.07.30 10:23:51
+03'00'

Изпълнителен директор: ILIAN
HRISTOV
LANGAROV
/Илиан Лангаров/
Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:17:52 +03'00'

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	769	8 734	2 612	8 673	20 788
Дивиденди	-	-	-	(120)	(120)
Сделки със собствениците				(120)	(120)
(Загуба) за периода	-	-	-	(216)	(216)
Общ всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(216)	(216)
Салдо към 30 юни 2026 г.	769	8 734	2 612	8 337	20 452

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	769	8 734	2 565	5 269	17 337
(Загуба) за периода	-	-	-	(237)	(237)
Общ всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(237)	(237)
Салдо към 30 юни 2025 г.	769	8 734	2 565	5 032	17 100

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.07.30 10:24:12 +03'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30 10:18:16 +03'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения		573	-
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство		(2 631)	(695)
Постъпления от наеми		11	7
Плащания към доставчици		(109)	(121)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(8)	(8)
Постъпления от данъци различни от данък върху дохода, нетно		336	109
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно		(5)	786
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(1 833)	78
Инвестиционна дейност			
Постъпления/(плащания) във връзка с увеличение/(намаление на капитал на дъщерни дружества, нетно		(40)	-
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		1 039	681
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		999	681
Финансова дейност			
Получени заеми	12	2 507	572
Плащания по получени заеми	12	(986)	(965)
Плащания на лихви	12	(274)	(278)
Други плащания за финансова дейност	12	(41)	(22)
Нетен паричен поток от финансова дейност		1 206	(693)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		372	66
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		76	76
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9	448	142

Съставил: **IVELINA RUMENOVA PETROVA**
/Ивелина Петрова/

Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.07.30 10:24:30 +03'00'

Изпълнителен директор: **ILIAN HRISTOV LANGAROV**
/Илиан Лангаров/

Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30 10:18:36 +03'00'

Дата: 30 юли 2026 г.

Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ (Дружеството) се състои в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

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

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството към 30 юни 2026 г. е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

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

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

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

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

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 30 юни 2026 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Дружеството, чиито капиталови и дългови инструменти котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният самостоятелен финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Междинният самостоятелен 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.

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.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към

датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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

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

3. Отчитане по сегменти

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

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

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2026 хил. евро
Приходи от наеми	9	-	9
Приходи на сегмента	9	-	9
Разходи за външни услуги	(82)	(1)	(83)
Разходи за персонал	(9)	-	(9)
Други разходи	(56)	-	(56)
Приходи/(Разходи) за очаквани кредитни загуби, нетно	142	-	142
Оперативна (загуба) на сегмента	(4)	(1)	(3)
Финансови разходи	(219)	-	(219)
(Загуба) за периода на сегмента	(215)	(1)	(216)
Активи на сегмента	36 072	3 058	39 130
Пасиви на сегмента	18 678	-	18 678

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.2.

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

	хил. евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	19 239
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	77
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	19 316
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(2 358)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	16 958

Инвестиционни имоти на стойност 16 958 хил. евро са заложили като обезпечение по заеми (2025 г.: 19 316 хил. евро).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2026 г. в размер на 9 хил. евро (30 юни 2025 г.: 7 хил. евро) са включени в отчета 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 48 хил. евро са отчетени на ред „Други разходи“ (30 юни 2025 г.: 47 хил. евро).

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

4.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30.06.2026 хил. евро	30.06.2026 участие %	31.12.2025 хил. евро	31.12.2025 участие %
Ботевград пропъртис ЕООД	България	3 051	100	3 011	100
Алтерон Пропърти ЕООД	България	7	100	7	100
		3 058		3 018	

Инвестициите в дъщерни дружествата са отразени в междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството по себестойност. През първото полугодие на 2026 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

6. Търговски и други финансови вземания

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Търговски вземания	27	27
Коректив за очаквани кредитни загуби	(27)	(27)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания	4 309	5 762
Коректив за очаквани кредитни загуби	(276)	(418)
Други вземания, нетно	4 033	5 344
Търговски и други финансови вземания	4 033	5 344

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

Към 30 юни 2026 г. другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 4 309 хил. евро по прекратен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. В резултат на този преглед към 30 юни

Поясненията към междинния финансов отчет от стр. 5 до стр. 13 представляват неразделна част от него.

2026 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в нетен размер на 142 хил. евро (2025 г.: начислен коректив за очаквани кредитни загуби в нетен размер 208 хил. евро) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно“.

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

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Салдо към 1 януари	(445)	(237)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(401)
Възстановяване на загуба от обезценка	143	193
Салдо в края на периода	(303)	(445)

7. Предплащания и други активи

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Предоставени аванси	2 557	2 557
ДДС за възстановяване	89	48
Предплатени разходи	4	9
Други активи, нефинансови	2 650	2 614

8. Незавършено строителство

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

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

	хил. евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	6 552
Извършени разходи за проектиране	71
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	882
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(101)
Капитализирани разходи за лихви	148
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	7 552
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	950
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	1 023
Капитализирани разходи за лихви	100
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	9 625

Към 30 юни 2026 г. незавършеното строителство е заложено като обезпечение по кредити.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	448	76
Пари и парични еквиваленти	448	76

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 2026 г., възлиза на 8 хил. евро (2025 г.: 8 хил. евро). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

Поясненията към междинния финансов отчет от стр. 5 до стр. 13 представляват неразделна част от него.

10. Активи, класифицирани като държани за продажба

На 20 март 2026 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлен имот, находящ се в гр. Варна, м-ст Акчелар, като имота предмет на договора е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 2 358 хил. евро (виж пояснение 4.1). Имотът е заложен като обезпечение по банкови заеми.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по фиксиран курс от 1.95583 лева за 0.51 евро и е в размер на 769 хил. евро. Състои се от 1 504 998 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2026 Брой акции	31.12.2025 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
Брой издадени и напълно платени акции	1 504 998	1 504 998
Общ брой акции към края на периода	1 504 998	1 504 998

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

	30 юни 2026		31 декември 2025	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	767 566	51.00
Фин инвест къмпани ООД	233 350	15.51	233 350	15.51
УПФ ЦКБ - Сила	102 580	6.82	102 580	6.82
Други юридически лица	401 481	26.67	401 481	26.67
Други физически лица	21	-	21	-
	1 504 998	100	1 504 998	100

11.2. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 8 734 хил. евро е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 8 743 хил. евро, намален с разходите по емисията в размер на 9 хил. евро.

11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 2 301 хил. евро. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 юни 2026 г. другите резерви са в размер на 2 612 хил. евро (2025 г.: 2 612 хил. евро). Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Заеми

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

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	15 125	13 697
Лихви с разсрочено плащане	25	25
Общо балансова стойност	15 150	13 722

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 017	2 924
Лихви	12	17
Сконто	(37)	(22)
Общо балансова стойност	2 992	2 919

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

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотeki, учредени върху собствените недвижими имоти на Дружеството и имоти собственост на едно от дъщерните дружества на Алтерон АДСИЦ.

На 30 март 2026 г. е сключен нов банков инвестиционен кредит с разрешен размер до 6 300 хил. евро за финансиране на довършителните дейности по завършването на инвестиционен проект наоходящ се в гр. Варна, м-ст Кабакум.

13. Търговски и други задължения

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	-	278
Гаранционни депозити	188	188
Финансови пасиви	188	466
Получени аванси	150	-
Данъчни задължения	49	-
Задължения за дивиденди	59	-
Други задължения	-	20
Нефинансови пасиви	258	20
Текущи търговски и други задължения	446	486

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

На 20 март 2026 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлен имот, наоходящ се в гр. Варна, м-ст Акчелар. Към 30 юни 2026 г. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 150 хил. евро.

14. Други приходи

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Приходи с обезщетителен характер	-	183
Други приходи	-	1
	<u>-</u>	<u>184</u>

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

15. Разходи за външни услуги

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Нотариални такси	(5)	-
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(57)	(57)
Регулаторни и други такси	(3)	(2)
Одит	(1)	-
Оценки на имоти	(4)	(8)
Застраховки	(7)	-
Други	(6)	(3)
Разходи за външни услуги	<u>(83)</u>	<u>(70)</u>

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(9)	(8)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>

17. Други разходи

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Разходи за държавни и административни такси	(8)	-
Разходи за местни данъци и такси	(48)	(47)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	-	(4)
Други разходи	-	(3)
Други разходи	<u>(56)</u>	<u>(54)</u>

18. Финансови разходи

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

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(204)	(246)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(204)</u>	<u>(246)</u>
Банкови такси и комисионни	(15)	(32)
Финансови разходи	<u>(219)</u>	<u>(278)</u>

19. (Загуба) на акция и дивиденди

19.1. (Загуба) на акция

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

	30.06.2026	30.06.2025
(Загуба) за периода (в евро)	(215 290)	(237 000)
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основна (загуба) на акция (в евро за акция)	(0.14)	(0.16)

19.2. Дивиденди

На проведено на 25 юни 2026 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите е взето решение за разпределение на дивидент в размер на 120 хил. евро. Тази сума представлява брутно плащане в размер на 0.08 евро на акция.

20. Безналични сделки

През първото полугодие на 2026 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

21. Провизии, условни активи и условни пасиви

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

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния самостоятелен финансов отчет към 30 юни 2026 г.

22. Сделки със свързани лица

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

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

22.1. Сделки със собственици

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Разпределен дивидент		61	-

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Увеличение на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска		(40)	-
Префактурирани разходи		-	(16)

22.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Заплати	(8)	(8)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
Общо възнаграждения	(8)	(9)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи задължения към:		
- собственици	85	-
- ключов управленски персонал	5	5
Общо задължения към свързани лица	90	5

Текущите задължения към собствениците в размер на 85 хил. евро към 30 юни 2026 г. представляват задължение във връзка с взето решение за разпределен дивидент.

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 5 хил. евро към 30 юни 2026 г. (2025 г.: 5 хил. евро) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, освен изброените:

На 06.07.2026 г. е вписана в Търговския регистър промяна на регистрираният капитал на Дружеството в резултат от превалутирането. в размер на 767 548.98 евро, разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 0,51 евро всяка.

25. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният самостоятелен финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 30 юли 2026 г.

Междинен самостоятелен доклад за дейността за второ тримесечие на 2026 г.

Междинният самостоятелен доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г. (Дружеството) представя коментар и анализ на междинния самостоятелен финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

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

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в междинния финансов отчет към 30 юни 2026 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148146418. Седалището и адресът му на управление към 30 юни 2026 г. е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Алтерон АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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

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

Капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по фиксирания курс от 1.95583 лева за 1 евро. Предстои актуализация на Устава и вписване на промените в номиналните стойности на акциите в Търговския регистър съгласно изискванията на преходните разпоредби за въвеждане на еврото. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял.

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри дивелъпмънт холдинг АД	51.00 %
Фин инвест къмпъни ООД	15.51 %
УПФ ЦКБ-Сила	6.82 %
Други	26.67 %
Общо:	100.00 %

Акциите на Дружеството се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През първото шестмесечие на 2026 г. са прехвърлени общо 90 броя акции на цена 15.40 евро за акция.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2026 г. не притежава такива.

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

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

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

Органи на управление

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

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

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

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

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството.

Към 30 юни 2026 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

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

Рискове

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

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в евро. През отчетния период Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

Ценови риск

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

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на

строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

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

Преглед на дейността през второто тримесечие на 2026 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ към 30 юни 2026 г. е загуба в размер на 216 хил. евро (30 юни 2025 г.: загуба 237 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 39 130 хил. евро (31 декември 2025 г.: 37 920 хил. евро), от които текущи, в т.ч. активи, класифицирани като държани за продажба – 19 114 хил. евро (31 декември 2025 г.: 15 586 хил. евро). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 3 528 хил. евро (31 декември 2025 г.: 3 410 хил. евро). Нетекущите пасиви на Дружеството към 30 юни 2026 г. са 15 150 хил. евро спрямо 13 722 хил. евро към 31 декември 2025 г.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2026 г. е на стойност 20 452 хил. евро (31 декември 2025 г.: 20 788 хил. евро).

Важните събития през първото шестмесечие на 2026 г. са:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството.

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

- На 20 март 2026 г. е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-т Акчелар. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 358 хил. евро 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 6 300 хил. евро за финансиране на довършителните дейности по завършването на инвестиционен проект, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна.

- На 25 юни 2026 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите, на което е взето решение за разпределяне на дивидент в размер на 120 399.84 евро, като определя брутен дивидент в размер на 0.08 евро на една акция от капитала на Дружеството.

- На 25 юни 2026 г. на редовно годишно общо събрание на акционерите е взето решение за избор на нов регистриран одитор „Дурин и Партньори“ ООД за извършване на финансов одит на годишните финансови отчети на Алтерон АДСИЦ за 2026 г.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Дружеството 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.

Разкриване на регулирана информация

Дружеството 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 на Дружеството:

<https://alteronreit.com/godishen-finansov-otchet/2026-%d0%b3>

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

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

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

Дата: 30 юли 2026 г.

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:19:31 +03'00'

/Илиан Лангаров/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 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 по междинен самостоятелен отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ
към 30 юни 2026 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

През отчетния период Дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента.

АЛТЕРОН АДСИЦ е част от икономическа група по смисъла на Закона за счетоводството. Мажоритарен акционер е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Дъщерни дружества на АЛТЕРОН АДСИЦ съгласно вписванията в Търговския регистър са:

Алтерон Пропърти ЕООД, ЕИК 200096522

Ботевград Пропъртис ЕООД, ЕИК 206228393

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Дружеството отдава под наем поземлен имот, ведно с прилежащите сгради, находящ се в гр. Варна, ЗПЗ – целогодишно.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 30 юни 2026 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 юни 2026 г. в „АЛТЕРОН“ АДСИЦ акционери – юридически и физически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

	30 юни 2026 г.		31 декември 2025 г.		Изменение в %
	Брой акции	%	Брой акции	%	
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД	767 566	51.00 %	767 566	51.00 %	-
„Фин инвест къмпъни“ ООД	233 350	15.51 %	233 350	15.51 %	-
УПФ ЦКБ-Сила	102 580	6.82 %	102 580	6.82%	-

6. Данни за акциите притежавани от членовете на Съвета на директорите към 30 юни 2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

- Илиан Христов Лангаров – не притежава акции на АЛТЕРОН АДСИЦ;
- Биляна Илиева Вълкова – не притежава акции на АЛТЕРОН АДСИЦ;
- Жулиета Стойкова Димитрова – не притежава акции на АЛТЕРОН АДСИЦ.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

АЛТЕРОН АДСИЦ не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През отчетния период АЛТЕРОН АДСИЦ, както и дъщерните му дружества, не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

30.07.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:19:52 +03'00'

/Илиан Лангаров/

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ към 30.06.2026 г.
ОТНОСНО ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 596/2014 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 г. ОТНОСНО ПАЗАРНАТА
ЗЛОУПОТРЕБА

1) АЛТЕРОН АДСИЦ в качеството си на публично дружество, към края на изтеклото полугодие на 2026 г., оповести пред публичността и изпрати на Комисията за финансов надзор следната информация:

30.01.2026 г. - Междинен индивидуален отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
26.02.2026 г. - Междинен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
25.03.2026 г. - Годишен самостоятелен финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;
17.04.2026 г. - Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;
27.04.2026 г. - Междинен самостоятелен финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
14.05.2026 г. - Публикация и представяне на Покана за Редовно годишно общо събрание на акционерите;
27.05.2026 г. - Публикация и представяне на актуализирана покана за Редовно годишно общо събрание на акционерите;
28.05.2026 г. - Междинен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
25.06.2026 г. - Протокол и приложения по проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на 25.06.2026 г.;

2) Финансовите отчети на Дружеството и новините бяха оповестени на български език. Цялата информация е публикувана освен на сайта на Комисията за финансов надзор, и на: Сайта на Българска фондова борса АД

<https://www.bse-sofia.bg/bg/news>

Специализирана електронна медия Infostok.bg

<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/2AL>

Сайта на Дружеството

<https://alteronreit.com/otcheti-2>

30.07.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

/Илиан Лангаров/

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:20:11 +03'00'

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
към 30 юни 2026 г.
АЛТЕРОН АДСИЦ

1. Информация по чл. 31, ал. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)

1.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Към края на отчетното тримесечие на 2026 г. относителният дял на недвижимите имоти отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 10 %. Отдадените под наем недвижими имоти се намират в гр. Варна, Западна промишлена зона.

1.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на последния финансов отчет.

През второто тримесечие на 2026 г. АЛТЕРОН АДСИЦ не е придобил активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През второто тримесечие на 2026 г. АЛТЕРОН АДСИЦ не е продал активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

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

Активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. възлизат на 39 130 хил. евро, като 92 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Дружеството, съобразява дейността си с всички нормативни изисквания и следи влиянието на инвестиционните решения спрямо нормативно определените коефициенти и ограничения.

Приходите на Дружеството към 30 юни 2026 г. възлизат на 152 хил. евро, като 100 % от приходите са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

Дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Дружеството не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не притежава инвестиция в друго дружество със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 3 058 хил. евро или 8 %, в т. ч. Алтерон Пропърти ЕООД, ЕИК 200096522 и Ботевград Пропъртис ЕООД, ЕИК 206228393.

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

Дружеството не притежава инвестиции в недвижими имоти, находящи се на територията на друга държава членка, освен Република България.

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Алтерон АДСИЦ не е вземал банкови кредити, които да се ползват за плащане на лихви.

2. Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

2.1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Към края на отчетното тримесечие на 2026 г. Дружеството отчита незавършено строителство на обект, находящ се в гр. Варна, к.к. Кабакум, който е предназначен за продажба на клиенти общо в размер на 9 625 хил. евро.

2.2. Дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:

Към края на отчетното тримесечие на 2026 г. Дружеството има несъбрани вземания по наеми в размер на 6 хил. евро.

30.07.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:20:36 +03'00'

/Илиан Лангаров/

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

Илиан Христов Лангаров, изпълнителен директор на АЛТЕРОН АДСИЦ и

Ивелина Руменова Петрова, съставител на финансовите отчети

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ

доколкото ни е известно:

а) Комплектът междинен самостоятелен финансов отчет и поясненията към 30 юни 2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на АЛТЕРОН АДСИЦ;

б) Междинният самостоятелен доклад за дейността към края на второто тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30 юли 2026 г.

Декларатори:

**IVELINA
RUMENOVA
PETROVA**

Digitally signed by
IVELINA RUMENOVA
PETROVA
Date: 2026.07.30 10:25:43
+03'00'

.....
Съставител: Ивелина Петрова

**ILIAN
HRISTOV
LANGAROV**

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:20:55 +03'00'

.....
Изп. директор: Илиан Лангаров

ИНФОРМАЦИЯ (Приложение № 4)

съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 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, по самостоятелен отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ относно обстоятелствата, настъпили през второто тримесечие на 2026 г.

1. За емитента АЛТЕРОН АДСИЦ

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството – **няма**.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството – **няма**.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки – **няма**.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие – **няма**.

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната – наведено на 25 юни 2026 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите на Алтерон АДСИЦ е взето решение за регистриран одитор на Дружеството и Групата за 2026 г., да бъде избран, предложеният такъв от Съвета на директорите по препоръка на Одитния комитет: „Дурин и Партньори“ ООД, с ЕИК: 121478307, регистрирано в ИДЕС под №038. Препоръката е съобразена с факта, че посоченият одитор притежава високи професионални качества, коректност и прецизност и съответства на действащите нормативни изисквания.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството – **няма**.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество – **няма**.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа – **няма**.

30.07.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

/Илиан Лангаров/

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:21:14 +03'00'

Съкратен финансов отчет

АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

**Съкратен баланс
към 30 юни 2026 г.**

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	31.12.2025		30.06.2026	31.12.2025
а	1	2	А	1	2
Б. Текущи активи	6	520	А. Собствен капитал	5	518
			Б. Задължения	1	2
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	6	520	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	6	520

Съставил: IVELINA
RUMENOVA
PETROVA
Digitally signed by
IVELINA RUMENOVA
PETROVA
Date: 2026.07.30 10:29:09
+03'00'

/Ивелина Петрова/

Управител: ASYA
ANGELOVA
ATANASOVA
Digitally signed by
ASYA ANGELOVA
ATANASOVA
Date: 2026.07.30
10:32:13 +03'00'

/Ася Атанасова/

Дата: 30 юли 2026 г.

Съкратен отчет за приходите и разходите
за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	30.06.2025		30.06.2026	30.06.2025
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	1	-	1. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	-	-
2. Разходи за персонала	1	1	а) положителни разлики от операции с финансови активи	-	-
3. Други разходи	-	1			
4. Печалба (1 от раздел Б – 1,2 и 3)	-	-	2. Загуба (1 – 1,2 и 3 от раздел А)	2	2
Всичко (1+2+3+4)	2	2	Всичко (1+2)	2	2

Съставил: IVELINA
RUMENOVA
PETROVA
Digitally signed by
IVELINA RUMENOVA
PETROVA
Date: 2026.07.30 10:29:37
+03'00'
/Ивелина Петрова/

Управител: ASYA
ANGELOVA
ATANASOVA
Digitally signed by
ASYA ANGELOVA
ATANASOVA
Date: 2026.07.30
10:32:38 +03'00'
/Ася Атанасова/

Дата: 30 юни 2026 г.

Приложение

Междинния финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2026 г. до 30.06.2026 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие и на основание чл. 29, ал. 4 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200096522. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се представлява и управлява от Ася Ангелова Атанасова.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството възлиза на 76 хил. евро, разпределен в 14 840 дяла с номинална стойност в размер на 5.11 евро на дял. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на Дружеството е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови инструменти се котират на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано то 01 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Загубата за периода, приключващ на 30 юни 2026 г. е в размер на 2 хил. евро., като към тази дата непокрытата загуба на Дружеството възлиза на 76 хил. евро. Дружеството не изпитва ликвидни проблеми, тъй като текущите активи към тази дата превишават текущите пасиви с 5 хил. евро.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Данъци от печалбата

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които се определят като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода. Данъчната печалба (загуба) за периода се определя на база счетоводната печалба (загуба) за периода при прилагане изискванията и правилата на действащото данъчно законодателство.

Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:

- а) намаляеми временни разлики;
- б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
- в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите на ред Други данъци, алтернативни на корпоративния, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 28 юли 2026 г.

Съкратен финансов отчет

БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Съкратен баланс
към 30 юни 2026 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	31.12.2025		30.06.2026	31.12.2025
A	1	2	A	1	2
A. Нетекущи активи	3 518	3 518	A. Собствен капитал	3 476	3 455
Б. Текущи активи	8	4	Б. Провизии и сходни задължения	67	67
В. Разходи за бъдещи периоди	17	1	В. Задължения	-	1
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	3 543	3 523	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	3 543	3 523

IVELINA
RUMENOVA
PETROVA

Digitally signed by IVELINA
RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.07.30 10:30:29
+03'00'

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

ILIAN HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by ILIAN
HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30
10:37:45 +03'00'

Управител: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 юли 2026 г.

**Съкратен отчет за приходите и разходите
за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)	
	30.06.2026	30.06.2025		30.06.2026	30.06.2025
а	1	2	А	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	2	-	1. Приходи от дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти, в т.ч.:	-	-
2. Други разходи	17	16	- приходи от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-
3. Счетоводна печалба (1 от раздел Б – 1 и 2)	-	-	2. Счетоводна загуба (1 и 2 от раздел А – 1)	19	16
4. Разходи за данъци от печалбата	-	-			
5. Печалба (счетоводна печалба - 4)	-	-	3. Загуба (счетоводна загуба – 4 от раздел А)	19	16
Всичко (1+2+4+5)	19	16	Всичко (1+3)	19	16

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.07.30 10:30:55 +03'00'
/Ивелина Петрова/

Управител: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.07.30 10:38:14 +03'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 юни 2026 г.

Приложение

Междинният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2026 г. до 30.06.2026 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие и на основание чл. 29, ал. 4 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206228393. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към 30 юни 2026 г. собственият капитал на Дружеството в размер на 3 476 хил. евро е формиран от:

- регистриран капитал в размер на 2 930 хил. евро, разпределен в 2 930 320 дяла с номинална стойност в размер на 1 евро на дял.
- общи резерви в размер на 124 хил. евро.
- неразпределена печалба в размер на 441 хил. евро.
- текуща загуба в размер на 19 хил. евро.

През първото шестмесечие на 2026 г. е извършена следната промяна на капитала на Дружеството:

- На 16 юни 2026 г. с решение от едноличния собстветик на капитала капиталът на Дружеството в размер на 5 730 600 лева се превалутира в размер на 2 930 009.25 евро, изчислен по фиксирания курс 1 евро = 1,95583 лв., като капиталът след закръгляне възлиза на 2 930 010 евро. Капиталът е разпределен в 2 930 010 дружествени дяла по 1 евро всеки и е внесен изцяло.

- На 16 юни 2026 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на капитала от 2 930 010 евро, на 2 930 320 евро, чрез издаване и записване на нови 310 дяла с номинална стойност 1 евро и емисионна стойност 130 евро. Увеличението на капитала в размер на 40 300 евро е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 24 юни 2026 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя - Илиан Христов Лангаров.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на капитала е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови инструменти се котират на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано то 01 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2026 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Загубата за периода, приключващ на 30 юни 2026 г. е в размер на 19 хил. евро, като към тази дата неразпределената печалба на Дружеството възлиза на 441 хил. евро, а чистата стойност

на имуществото е над размера на вписания основен капитал с 546 хил. евро. Дружеството редовно погасява своите задължения и не изпитва ликвидни проблеми. Ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с необходимите ресурси, за развитие на дейността и погасяване на своите задължения.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти (земя и сгради), които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналят плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи (дълготрайни) активи“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, 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.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като

разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 30 юли 2026 г.