

Междинен самостоятелен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 септември 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.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 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	6 308	5 344
Предплащания и други активи	7	2 567	2 614
Незавършено строителство	8	10 020	7 552
Пари и парични еквиваленти	9	648	76
		19 543	15 586
Общо активи		39 559	37 920
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	768	769
Премийни резерви	10.2	8 734	8 734
Други резерви	10.3	2 612	2 612
Неразпределена печалба		9 125	8 673
		21 239	20 788
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	14 578	13 722
		14 578	13 722
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	11	2 249	2 919
Търговски и други задължения	12	1 452	486
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	41	5
		3 742	3 410
Общо пасиви		18 320	17 132
Общо собствен капитал и пасиви		39 559	37 920

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
/Ивелина Петрова/
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.10.30 11:43:24 +02'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.10.30 11:46:27 +02'00'

Дата: 30 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 септември 2026 хил. евро	30 септември 2025 хил. евро
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	30
Печалба от продажба на нетекущи активи	13	1 042	-
Приходи от наеми	4.1	13	10
Други приходи	14	16	184
Разходи за външни услуги	15	(304)	(102)
Разходи за персонала	16	(13)	(14)
Други разходи	17	(90)	(80)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	6	232	(117)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		896	(89)
Финансови разходи	18	(325)	(435)
Печалба/(загуба) за периода		571	(524)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода		571	(524)
Печалба/(загуба) на акция:		евро	евро
Основна печалба/(загуба) на акция	19.1	0.38	(0.35)

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.10.30 11:43:44 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.10.30 11:47:02 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 октомври 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
Ефект от превалутиране по реда на чл. 33 от ЗВЕРБ	(1)	-	-	1	-
Салдо към 1 януари 2026 г. (преизчислено)	768	8 734	2 612	8 674	20 788
Дивиденди	-	-	-	(120)	(120)
Сделки със собствениците	-	-	-	(120)	(120)
Печалба за периода	-	-	-	571	571
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	571	571
Салдо към 30 септември 2026 г.	768	8 734	2 612	9 125	21 239

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	-	-	-	(524)	(524)
Общ всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(524)	(524)
Салдо към 30 септември 2025 г.	769	8 734	2 565	4 745	16 813

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.10.30 11:43:59 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.10.30 11:47:23 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември 2026 хил. евро	30 септември 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	4 570	-
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(5 699)	(699)
Постъпления от наеми	19	10
Плащания към доставчици	(156)	(87)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(12)	(13)
Постъпления от данъци различни от данък върху дохода, нетно	432	118
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно	(16)	2 005
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(862)	1 334
Инвестиционна дейност		
Постъпления/(плащания) във връзка с увеличение/(намаление на капитал на дъщерни дружества, нетно	(40)	(89)
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	1 864	706
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 824	617
Финансова дейност		
Изплатени дивиденди	19.2 (120)	-
Получени заеми	11 2 562	576
Плащания по получени заеми	11 (2 363)	(2 061)
Плащания на лихви	11 (421)	(445)
Други плащания за финансова дейност	11 (48)	(30)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(390)	(1 960)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	572	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	76	76
Пари и парични еквиваленти в края на периода	648	67

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA
/Ивелина Петрова/

Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.10.30 11:44:16 +02'00'

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV
/Илиан Лангаров/

Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.10.30 11:47:43 +02'00'

Дата: 30 октомври 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 септември 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 септември 2026 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 30 септември 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 септември 2026	30 септември 2026	30 септември 2026
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Печалба от продажба на нетекущи активи	1 042	-	1 042
Приходи от наеми	13	-	13
Други приходи	16	-	16
Приходи на сегмента	1 071	-	1 071
Разходи за външни услуги	(303)	(1)	(304)
Разходи за персонал	(13)	-	(13)
Други разходи	(90)	-	(90)
Приходи/(Разходи) за очаквани кредитни загуби, нетно	232	-	232
Оперативна печалба на сегмента	897	(1)	896
Финансови разходи	(325)	-	(325)
Печалба за периода на сегмента	572	(1)	571
Активи на сегмента	36 501	3 058	39 559
Пасиви на сегмента	18 320	-	18 320

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 септември 2026 г.	16 958

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

Поясненията към междинния финансов отчет от стр. 5 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 септември 2026 г. в размер на 13 хил. евро (30 септември 2025 г.: 10 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 80 хил. евро са отчетени на ред „Други разходи“ (30 септември 2025 г.: 72 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	30.09.2026 хил. евро	30.09.2026 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 третото тримесечие 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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Търговски вземания	3 021	27
Коректив за очаквани кредитни загуби	(24)	(27)
Търговски вземания, нетно	2 997	-
Други вземания	3 500	5 762
Коректив за очаквани кредитни загуби	(189)	(418)
Други вземания, нетно	3 311	5 344
Търговски и други финансови вземания	6 308	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 септември 2026 г. търговските вземания на Дружеството в размер на 2 997 хил. евро са формирани в резултат на реализирана през трето тримесечие на 2026 г. продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-ст „Акчелар“. Сумата представлява дължим остатък от договорената цена по продажбата, която следва да се заплати от купувача на Алтерон АДСИЦ след заличаване на ипотеките по

този имот. Печалбата от продажба на инвестиционния имот в размер на 1 042 хил. лв. е призната в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Към 30 септември 2026 г. другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 3 484 хил. евро по прекратен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 16 хил. евро.

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 септември 2026 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в нетен размер на 232 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:

	30.09.2026 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	233	193
Салдо в края на периода	(213)	(445)

7. Предплащания и други активи

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Предоставени аванси	2 556	2 557
ДДС за възстановяване	-	48
Предплатени разходи	11	9
Други активи, нефинансови	2 567	2 614

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 2 557 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор за придобиване на поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик. През трето тримесечие на 2026 г. предварителният договор е прекратен, а дължимия аванс изцяло възстановен на Алтерон АДСИЦ. Дружеството е отчело сума с обезщетителен характер.

През отчетния период Дружеството е предоставилно аванс в размер на 2 556 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Добрич.

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	1 355
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	945
Капитализирани разходи за лихви	168
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	10 020

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

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	648	76
Пари и парични еквиваленти	648	76

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

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 30 септември 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 768 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.

През периода е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията, промяна в размера на капитала на Дружеството съгласно изискванията на ЗВЕРБ и правилата за неговото превалутиране при промяна на функционалната валута в Република България от лев в евро считано от 01.01.2026 г. Ефекта от промяната във функционалната валута е отразен във „Междинния самостоятелен отчет за промените в собствения капитал“.

	30.09.2026 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 септември 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

10.2. 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.

10.3. 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 септември 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.

11. Заеми

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	14 553	13 697
Лихви с разсрочено плащане	25	25
Общо балансова стойност	14 578	13 722
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 267	2 924
Лихви	9	17
Сконт	(27)	(22)
Общо балансова стойност	2 249	2 919

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

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени върху собствените недвижими имоти на Дружеството 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, находящ се в гр. Варна, м-ст Кабакум.

През отчетния период е извършено частично предсрочно погасяване по два от банковите кредити на Дружеството, във връзка с реализирана продажба на собствен имот, обезпечение по тези кредити.

12. Търговски и други задължения

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	97	278
Гаранционни депозити	188	188
Финансови пасиви	285	466
Данъчни задължения	1 167	-
Други задължения	-	20
Нефинансови пасиви	1 167	20
Текущи търговски и други задължения	1 452	486

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

Данъчните задължения на Дружеството към края на отчетния период представляват дължим ДДС и МДТ.

13. Печалба от продажба на нетекущи активи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 400	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 358)	-
	1 042	-

14. Други приходи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Приходи с обезщетителен характер	16	183
Други приходи	-	1
	16	184

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

15. Разходи за външни услуги

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Нотариални такси	(6)	-
Разходи по продажба на инвестиционни имоти	(180)	-
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(88)	(85)
Регулаторни и други такси	(5)	(4)
Одит	(1)	-
Оценки на имоти	(7)	(9)
Застраховки	(10)	-
Други	(7)	(4)
Разходи за външни услуги	(304)	(102)

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(13)	(13)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
	(13)	(14)

17. Други разходи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за държавни и административни такси	(9)	-
Разходи за местни данъци и такси	(80)	(72)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(1)	(6)
Други разходи	-	(2)
Други разходи	(90)	(80)

18. Финансови разходи

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(301)	(385)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(301)	(385)
Банкови такси и комисионни	(24)	(50)
Финансови разходи	(325)	(435)

19. Печалба/(загуба) на акция и дивиденди

19.1. Печалба/(загуба) на акция

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

	30.09.2026	30.09.2025
Печалба/(загуба) за периода (в евро)	571 000	(524 000)
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основна печалба/(загуба) на акция (в евро за акция)	0.38	(0.35)

19.2. Дивиденди

В края на месец септември 2026 г. Дружеството изплати дивидент при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон, в общ размер на 120 хил. евро. Решението за разпределяне на дивидент е взето на 25 юни 2026 г. на проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите. Определен е брутен дивидент в размер на 0.08 евро на една акция и нетен размер на дивидента за една акция за физически лица – 0.07 евро.

20. Безналични сделки

През третото тримесечие 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 септември 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	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви		(36)	(35)
Разпределен дивидент		(61)	-

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Увеличение на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска		(40)	(89)
Намаление на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска		-	570
Префактурирани разходи		-	(25)

22.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Заплати	(12)	(12)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
Общо възнаграждения	(12)	(13)

22.4. Сделки със свързани лица под общ контрол

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Покупка на услуги	(1)	(1)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.09.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи задължения към:		
- собственици	36	-
- ключов управленски персонал	5	5
Общо задължения към свързани лица	41	5

Текущите задължения към собствениците в размер на 36 хил. евро към 30 септември 2026 г. представляват задължения за лихви, които се капитализират на годишна база в „Други резерви“.

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 5 хил. евро към 30 септември 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:

В началото на месец Октомври 2026 г. Дружеството получи сумата от 2 997 хил. евро, която представлява дължим остатък от договорената цена по продажбата на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-ст Акчелар.

На 23 октомври 2026 г. Дружеството прекрати Предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич. Платеният аванс в размер на 2 556 хил. евро следва да се възстанови на Дружеството.

25. Одобрение на междинния финансов отчет

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

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

Междинният самостоятелен доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за трето 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. 100а 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 септември 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 септември 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 септември 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутуиран в евро по фиксиран курс от 1.95583 лева за 1 евро. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност в размер на 0,51 евроцента за акция.

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри дивелъпмънт холдинг АД	51.00 %
Фин инвест кмпъни 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 периода от 01 януари 2026 г. до 30 септември 2026 г. са прехвърлени общо 135 броя акции на цена 15.40 евро за акция.

Към 30 септември 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 септември 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 септември 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 третото тримесечие на 2026 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ към 30 септември 2026 г. е печалба в размер на 571 хил. евро (30 септември 2025 г.: загуба 524 хил. евро). Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2026 г. е 39 559 хил. евро (31 декември 2025 г.: 37 920 хил. евро), от които текущи – 19 543 хил. евро (31 декември 2025 г.: 15 586 хил. евро). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 3 742 хил. евро (31 декември 2025 г.: 3 410 хил. евро). Нетекущите пасиви на Дружеството към 30 септември 2026 г. са 14 578 хил. евро спрямо 13 722 хил. евро към 31 декември 2025 г.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2026 г. е на стойност 21 239 хил. евро (31 декември 2025 г.: 20 788 хил. евро).

Важните събития през деветмесечието 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.

- През първо тримесечие на 2026 г. е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-ст 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“.

- През първо тримесечие на 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 гр. Варна, м-ст Кабакум.

- През второ тримесечие на 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.

- През второ тримесечие на 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.

- През трето тримесечие на 2026 г. е сключен окончателен договор за продажбата на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Варна, м-ст Акчелар. В резултат на това Дружеството е реализирало нетна печалба от продажбата му в размер на 1 042 хил. евро.

- През трето тримесечие на 2026 г. е прекратен Предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик. Възстановен е изцяло платения аванс в размер на 2 557 хил. евро. В резултат на това Дружеството е реализирало приход с обезщетителен характер в размер на 16 хил. евро.

- През трето тримесечие на 2026 г. е сключен Предварителен договор за покупка на недвижими имоти находящи се в гр. Добрич, за което Дружеството е предоставило аванс в размер на 2 556 хил. евро.

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 октомври 2026 г.

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV
Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:48:48 +02'00'
/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 септември 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 отчетат 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 септември 2026 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 септември 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 септември 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 септември 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.

30.10.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:49:11 +02'00'

/Илиан Лангаров/

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ към 30.09.2026 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 деветмесечие 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.;
25.06.2026 г. - Уведомление за разпределяне на дивидент;
07.07.2026 г. - Уведомление за нов актуализиран устав на Дружеството;
30.07.2026 г. - Междинен самостоятелен отчет за второ тримесечие на 2026 г.;
26.08.2026 г. - Междинен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2026 г.
29.09.2026 г. - Уведомление за изплащане на дивидент – обявяване на начална дата за изплащането му;

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>

30.10.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV
Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:49:33 +02'00'
/Илиан Лангаров/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
към 30 септември 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 11 %. 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 третото тримесечие на 2026 г. АЛТЕРОН АДСИЦ не е придобил активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През третото тримесечие на 2026 г. АЛТЕРОН АДСИЦ 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 септември 2026 г. възлизат на 39 559 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 септември 2026 г. възлизат на 3 662 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 септември 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 10 020 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 2 хил. евро.

30.10.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV
Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:49:56 +02'00'
/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 септември 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 третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30 октомври 2026 г.

Декларатори:

**IVELINA
RUMENOVA
PETROVA**

Digitally signed by
IVELINA RUMENOVA
PETROVA
Date: 2026.10.30 11:45:29
+02'00'

.....

Съставител: Ивелина Петрова

**ILIAN
HRISTOV
LANGAROV**

Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:50:19 +02'00'

.....

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 третото 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 – **няма.**

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.**

30.10.2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

ILIAN
HRISTOV
LANGAROV
Digitally signed by
ILIAN HRISTOV
LANGAROV
Date: 2026.10.30
11:50:39 +02'00'

/Илиан Лангаров/