Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 септември 2026 г.

Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние	**1**
Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**2**
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	**3**
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци	**4**
Пояснения към консолидирания финансов отчет	**5-16**

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.
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 консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5.1	20 476	22 834
Репутация		3	3
Общо нетекущи активи		**20 479**	**22 837**
Текущи активи			
Незавършено строителство	6	10 020	7 552
Търговски и други финансови вземания	7	6 308	5 344
Предплащания и други активи	8	2 578	2 615
Пари и парични еквиваленти	9	658	89
Общо текущи активи		**19 564**	**15 600**
Общо активи		**40 043**	**38 437**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	768	769
Премиен резерв	10.2	8 734	8 734
Други резерви	10.3	2 612	2 612
Неразпределена печалба		9 541	9 120
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		**21 655**	**21 235**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	14 578	13 722
Отсрочени данъчни пасиви		67	67
Общо нетекущи пасиви		**14 645**	**13 789**
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	11	2 249	2 919
Търговски и други задължения	12	1 452	488
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	42	6
Общо текущи пасиви		**3 743**	**3 413**
Общо пасиви		**18 388**	**17 202**
Общо собствен капитал и пасиви		**40 043**	**38 437**

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA Date: 2026.11.23 17:01:48 +02'00'

/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV Date: 2026.11.23 16:56:01 +02'00'

/Илиан Лангаров/

Дата: 23 ноември 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Продължаващи дейности			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	30
Печалба от продажба на нетекущи активи	13	1 042	-
Приходи от наеми	5.1	13	10
Други приходи	14	16	184
Разходи за външни услуги	15	(307)	(102)
Разходи за персонала	16	(16)	(17)
Други разходи	17	(115)	(105)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	7	232	(117)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		**865**	**(117)**
Финансови разходи	18	(325)	(435)
Печалба/ (Загуба) за периода		**540**	**(552)**
Печалба/ (Загуба) за периода от продължаващи дейности		**540**	**(552)**
(Загуба) за периода от преустановени дейности		-	(46)
Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		**540**	**(598)**
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		**540**	**(598)**
Печалба/ (Загуба) на акция:		**евро**	**евро**
Основен доход/ (загуба) на акция	19.1	**0.36**	**(0.40)**

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA Date: 2026.11.23 17:02:18 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV Date: 2026.11.23 16:56:24 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 23 ноември 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2026	**769**	**8 734**	**2 612**	**9 120**	**21 235**
Ефект от превалутиране по реда на чл. 33 от ЗВЕРБ	(1)	-	-	1	-
Салдо към 1 януари 2026 г. (преизчислено)	**768**	**8 734**	**2 612**	**9 121**	**21 235**
Дивиденти	-	-	-	(120)	(120)
Сделки със собствениците	**-**	**-**	**-**	**(120)**	**(120)**
Печалба за периода	-	-	-	540	540
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**540**	**540**
Салдо към 30 септември 2026	**768**	**8 734**	**2 612**	**9 541**	**21 655**

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2025	**769**	**8 734**	**2 565**	**9 082**	**21 150**
(Загуба) за периода	-	-	-	(598)	(598)
Общо всеобхватна загуба за периода	**-**	**-**	**-**	**(598)**	**(598)**
Салдо към 30 септември 2025	**769**	**8 734**	**2 565**	**8 484**	**20 552**

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA Date: 2026.11.23 17:02:48 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV Date: 2026.11.23 16:56:40 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 23 ноември 2026 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 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		(163)	(93)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(14)	(15)
Постъпления/ (плащания) от данъци различни от данък върху дохода, нетно		398	119
Други постъпления от оперативна дейност, нетно		(16)	2 005
Нетен паричен поток от продължаващи дейности		(905)	1 327
Нетен паричен поток от преустановени дейности		-	(87)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(905)**	**1 240**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		1 864	706
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**1 864**	**706**
Финансова дейност			
Изплатени дивиденти		(120)	-
Получени заеми		2 562	576
Плащания по получени заеми		(2 363)	(2 061)
Плащания на лихви		(421)	(445)
Други плащания за финансова дейност		(48)	(29)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(390)**	**(1 959)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**569**	**(13)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		89	92
Пари и парични еквиваленти в края на периода		**658**	**79**
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване		-	8
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	9	**658**	**71**

Съставил: IVELINA RUMENOVA PETROVA Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA Date: 2026.11.23 17:03:08 +02'00'
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: ILIAN HRISTOV LANGAROV Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV Date: 2026.11.23 16:56:56 +02'00'
/Илиан Лангаров/

Дата: 23 ноември 2026 г.

Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

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

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

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

LEI кодът на Алтерон АДСИЦ е 8945007TGK3MZ8QFLD65.

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 30 септември 2026 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

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

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 4.1.

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

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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 консолидиран финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата. 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30.09.2026 участие %	31.12.2025 участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	100	100
Ботевград Пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

5. Имоти

5.1. Инвестиционни имоти

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

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

	хил. евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	**22 409**
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	425
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**22 834**
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(2 358)
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**20 476**

Инвестиционните имоти на стойност 20 476 хил. евро са заложени като обезпечение по заеми (2025 г.: 22 834 хил. евро).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за първото полугодие на 2026 г., възлизащи на 13 хил. евро (30 септември 2025 г.: 10 хил. евро), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми". Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 105 хил. евро (30 септември 2025 г. 96 хил. евро) са оповестени на ред „Други разходи".

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

5.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

6. Незавършено строителство

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

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

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

7. Търговски и други финансови вземания

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Търговски вземания, брутно	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 Групата в размер на 2 997 хил. евро са формирани в резултат на реализирана през трето тримесечие на 2026 г. продажба на 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 след заличаване на ипотеките по този имот. Печалбата от продажба на инвестиционния имот в размер на 1 042 хил. лв. е призната в консолидирания 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 „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби".

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

	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)**

8. Предплащания и други активи

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Предоставени аванси на доставчици	2 556	2 557
ДДС за възстановяване	-	48
Предплатени разходи	22	10
Други активи, нефинансови	**2 578**	**2 615**

Към 31 декември 2025 г. Групата е предоставила 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. Групата е отчела сума с обезщетителен характер.

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

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	658	89
Пари и парични еквиваленти	**658**	**89**

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана към 30 септември 2026 г., възлиза на 4 хил. евро (2025 г.: 4 хил. евро). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

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

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 30 септември 2026 г. регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ е превалутиран в евро по фиксирания 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 Алтерон АДСИЦ.

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
Общ брой акции към края на периода	**1 504 998**	**1 504 998**

Дружествата в Групата не притежават акции на Алтерон АДСИЦ.

10.2. Премиен резерв

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

10.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер на Групата, е направил увеличение на капиталовата база на Предприятието-майка под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 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 Алтерон АДСИЦ и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

11. Заеми

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

Нетекущи	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
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	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 267	2 924
Лихви	9	17
Сконто	(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 ипотеки, учредени върху собствените недвижими имоти на дружества от Групата.

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 Групата, във връзка с реализирана продажба на недвижим имот, обезпечение по тези кредити.

12. Търговски и други задължения

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	285	468
Финансови пасиви	**285**	**468**
Данъчни задължения	1 167	-
Други нефинансови пасиви	-	20
Нефинансови пасиви	**1 167**	**20**
Текущи търговски и други задължения	**1 452**	**488**

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

Данъчните задължения на Групата 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**

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

15. Разходи за външни услуги

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи по продажба на инвестиционни имоти	(180)	-
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(88)	(85)
Застраховки	(13)	-
Нотариални такси	(6)	-
Оценки на имоти	(7)	(9)
Регулаторни и други такси	(5)	(4)
Одит	(1)	-
Други	(7)	(4)
	(307)	**(102)**

16. Разходи за персонала

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(15)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(2)
	(16)	**(17)**

17. Други разходи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(105)	(96)
Разходи за държавни и административни такси	(9)	(1)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(1)	(6)
Други разходи	-	(2)
	(115)	**(105)**

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. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденти

19.1. Доход/ (Загуба) на акция

Основния доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използван нетния резултат за периода, разпределен на среднопретеглените брой акции.

	30.09.2026	30.09.2025
Печалба/ (Загуба) за периода (в евро)	540 000	(598 000)
Средно претеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основен доход/ (загуба) на акция (в евро за акция)	**0.36**	**(0.40)**

19.2. Дивиденти

В края на месец септември 2026 г. Дружеството-майка 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. Сделки със свързани лица

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

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

20.1. Сделки със собствениците

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за лихви, които се капитализират в други резерви	(36)	(35)
Разпределен дивидент	61	-

20.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

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

20.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(14)	(14)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(2)
Общо възнаграждения	**(15)**	**(16)**

21. Разчети със свързани лица в края на годината

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи задължения към:		
- собственици	36	-
- ключов управленски персонал	6	6
Общо задължения към свързани лица	**42**	**6**

Текущите задължения към ключов управленски персонал към края на отчетните периоди представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и внесени суми за гаранции за управление.

22. Събития след края на отчетния период

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

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

- На 23 октомври 2026 г. Групата 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 Групата.

- На 23 ноември 2026 г. Дружеството-майка учреди поредни договорни ипотеки върху собствени имоти (новоизградени самостоятелни обекти), обезпечаващи получени инвестиционни кредити и кредит овърдрафт за финансиране на строителството и довършителните дейности на инвестиционен проект, находящ се в гр. Варна, м-ст Кабакум.

23. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинния консолидиран финансов отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 23 ноември 2026 г.

Междинен консолидиран доклад за дейността

за деветмесечието на 2026 г.

Консолидираният доклад за дейността на групата на Алтерон АДСИЦ за деветмесечието на 2026 г. представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

Правен статут и обща информация

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

Предприятието майка е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148146418. Седалището и адресът му на управление към 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 ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Към 30 септември 2026 г. Групата включва: предприятие майка Алтерон АДСИЦ и специализираните му дъщерни дружества Алтерон Пропърти ЕООД и Ботевград Пропъртис ЕООД.

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

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

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

Към 30 септември 2026 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Капитал

Към 30 септември 2026 г. регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ е превалутиран в евро по фиксирания 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 Алтерон АДСИЦ.

През периода е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията, промяна в размера на капитала на Алтерон АДСИЦ, 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 консолидиран отчет за промените в собствения капитал“.

Актуалната структура на акционерите към 30 септември 2026 г. е:

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 %**

Групата не притежава собствени акции.

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

Няма служители на Групата, които са и негови акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

Права на акционерите

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

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.

В края на месец септември 2026 г. Дружеството-майка 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.

Органи на управление

Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове: Илиан Христов Лангаров, Биляна Илиева Вълкова и Жулиета Стойкова Димитрова.

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

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

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

Свързани лица

Свързани лица на Алтерон АДСИЦ са:

1. Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД – притежава 51.00 % от капитала.
2. Алтерон Пропърти ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ботевград Пропъртис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие
4. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.
5. Други свързани лица под контрола на мажоритарния акционер.

Преглед на дейността през деветмесечието на 2026 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата към края на деветмесечието на 2026 г. е 540 хил. евро печалба (30 септември 2025г.: загуба в размер на 598 хил. евро).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2026 г. е 40 043 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. същите са 38 437 хил. евро. Паричните средства към 30 септември 2026 г. са 658 хил. евро (31 декември 2025 г.: 89 хил. евро).

Пасивите на Групата към 30 септември 2026 г. са в размер на 18 388 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. същите са 17 202 хил. евро.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2026 г. е на стойност 21 655 хил. евро (31 декември 2025 г.: 21 235 хил. евро).

Важните събития и информация за сключените съществени сделки, включително и между свързани лица 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 Групата.

- 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 консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като Ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.

- 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 Алтерон АДСИЦ, на което е взето решение за разпределяне на дивидент в размер на 120 399.84 евро, като определеля брутен дивидент в размер на 0.08 евро на една акция от капитала на Дружеството-майка.

- През второ тримесечие на 2026 г. на редовно годишно общо събрание на акционерите на Алтерон АДСИЦ 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 Групата е реализирала 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 Групата е реализирала 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 Групата е предоставила аванс в размер на 2 556 хил. евро.

Рискове

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на променлив коефициент и 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 Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи.

Ликвиден риск

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

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

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

Ценови риск

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

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

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

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Предвиждано развитие на Групата

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

Разкриване на регулирана информация

Групата разкрива регулирана информация пред ЕИС (регистър на КФН), Х3 (регистър на БФБ) и специализирана медия Infostock, като същата се публикува и на сайта на Дружеството-майка: https://alteronreit.com/.

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие се намира на интернет-страницата на Дружеството-майка: https://alteronreit.com/.

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

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.

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.11.23 16:52:23 +02'00'

23 ноември 2026 г. Изпълнителен директор: _____
гр. Варна /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 консолидиран отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ към 30 септември 2026 г.

1. Информация за променит е в счет оводнат а полит ика през от чет ния период, причинит е за т яхнот о извършване и по какъв начин се от разяват на финансовия резулт ат и собст вения капит ал на емит ент а.

През отчетния период Дружеството-майка не е променяло своята счетоводна политика.

2. Информация за наст ъпили промени в група предприят ия по смисъла на Закона за счет оводст вот о на емит ент а.

АЛТЕРОН АДСИЦ е част от икономическа група по смисъла на §1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредбата за проспектите. През периода няма настъпили промени в икономическата група на АЛТЕРОН АДСИЦ. Мажоритарен акционер е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД с 51.00 % участие в капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

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

Алтерон Пропъртиз ЕООД, ЕИК 200096522

Ботевград Пропъртис ЕООД, ЕИК 206228393

3. Резулт ат и от организационни промени в рамкит е на емит ент а, кат о преобразуване, продажба на дружест ва от група предприят ия по смисъла на Закона за счет оводст вот о, апорт ни вноски от дружест вот о, даване под наем на имущест во, дългосрочни инвест иции, преуст ановяване на дейност .

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

4. Ст ановище на управит елния орган от носно възмож ност ит е за реализация на публикувани прогнози за резулт ат ит е от т екущат а финансова година, кат о се от чит ат резулт ат ит е от т екущот о т римесечие, какт о и информация за факт орит е и обст оят елст ват а, коит о ще повлияят на пост иганет о на прогнознит е резулт ат и най-малко до края на т екущат а финансова година.

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

5. Данни за лицат а, прит ежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на ст о от гласовет е в общот о събрание на дружест вот о към 30 септември 2026 г. и променит е в прит ежаванит е от лицат а гласове за периода от началот о на т екущат а финансова година до края на от чет ния 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 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 акциит е прит ежавани от членовет е на Съвет а на директ орит е към 30 септември 2026 г., какт о и променит е, наст ъпили за периода от началот о на т екущат а финансова година до края на от чет ния период за всяко лице поот делно.

- 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, както и дъщерните му дружества, не е (не са) страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството (Групата).

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставеното 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, датата 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.

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

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.11.23 16:51:39 +02'00'

23 ноември 2026 г. Изпълнителен директор: _____
гр. Варна /Илиан Лангаров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК и чл. 13, ал. 1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г.

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 консолидиран 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 Групата на АЛТЕРОН АДСИЦ;

б) Междинният консолидиран доклад за дейността през деветмесечието на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

23 ноември 2026 г.

Декларатори:

IVELINA RUMENOVA PETROVA
Digitally signed by IVELINA RUMENOVA PETROVA
Date: 2026.11.23 17:00:05 +02'00'

.....

Съставител: Ивелина Петрова

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.11.23 16:51:00 +02'00'

.....

Изпълнителен 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 консолидиран отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ
относно обстоятелствата, настъпили през третото тримесечие на 2026 г.

1. За емитента АЛТЕРОН АДСИЦ и дъщерните му дружества

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.**

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.11.23 16:58:11 +02'00'

23 ноември 2026 г. Изпълнителен директор: _____
гр. Варна /Илиан Лангаров/

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 2 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 консолидиран отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ

към 30 септември 2026 г.

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 самостоятелен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- ✓ 26.02.2026 г. - Междинен консолидиран финансов 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 на АЛТЕРОН АДСИЦ;
- ✓ 27.05.2026 г. - Публикация и представяне на актуализирана покана за Редовно годишно общо събрание на акционерите на АЛТЕРОН АДСИЦ;
- ✓ 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-майка 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

23 ноември 2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

ILIAN HRISTOV LANGAROV
Digitally signed by ILIAN HRISTOV LANGAROV
Date: 2026.11.23 16:58:43 +02'00'