

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2025 г.



Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация		5	5
Имоти, машини и съоръжения	10	144	204
Други нематериални активи		6	18
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		75	74
Инвестиционни имоти	11	44 658	43 827
Дългосрочни финансови активи	12	7 260	5 504
Отсрочени данъчни активи	13	866	768
Нетекущи активи		53 014	50 400
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	61 729	58 368
Предоставени заеми	14	25 063	27 652
Търговски и други вземания	15	17 662	24 262
Вземания по предоставени аванси	16	6 776	11 379
Незавършено строителство	17	14 771	12 814
Вземания от свързани лица	23	324	1 739
Пари и парични еквиваленти	18	4 397	5 649
Текущи активи		130 722	141 863
Активи, класифицирани като държани за продажба		-	13 385
Общо активи		183 736	205 648

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		36 281	32 482
Печалба за периода		4 614	3 799
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		58 720	54 106
Неконтролиращо участие	8.2	17 785	17 750
Общо собствен капитал		76 505	71 856
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	20	17 835	23 709
Задължения по заеми	20	26 838	29 457
Задължения по лизингови договори		92	138
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 868	2 556
Нетекущи пасиви		47 633	55 860
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	20	5 910	7 860
Задължения по заеми	20	44 992	45 045
Задължения по лизингови договори		51	46
Търговски и други задължения	21	8 519	22 450
Задължения за данъци върху дохода		89	22
Задължения към свързани лица	23	37	1 607
Текущи пасиви		59 598	77 030
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		-	902
Общо пасиви		107 231	133 792
Общо собствен капитал и пасиви		183 736	205 648

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

	Поясне ние	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил.лв.	За 3 месеца към 31 декември 2025	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил.лв	За 3 месеца към 31 декември 2024
Печалба от операции с финансови активи		4 052	1 871	5 084	2 680
Финансови приходи	24	1 655	401	2 057	382
Приходи от предоставени услуги	25	4 025	1 065	3 728	886
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		831	772	333	15
Други приходи		446	58	1 721	707
Финансови разходи	24	(3 663)	(867)	(4 633)	(1 162)
Разходи за очаквани кредитни загуби / Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно		(494)	150	(710)	(288)
Други оперативни разходи	26	(2 680)	(800)	(3 290)	(850)
Печалба от оперативна дейност		4 172	2 650	4 290	2 370
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		1	1	(8)	(8)
Печалба преди данъци		4 173	2 651	4 282	2 362
Разходи за данъци върху дохода	27	(481)	(207)	(418)	(165)
Печалба за периода		3 692	2 444	3 864	2 197
Печалба/ (Загуба) за годината от преустановени дейности		957	1 047	(9)	60
Печалба за периода		4 649	3 491	3 855	2 257
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		4 614	2 884	3 799	2 234
Неконтролиращото участие		35	607	56	23
Общо всеобхватен доход за периода		4 649	3 491	3 855	2 257
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		4 614	2 884	3 799	2 234
Неконтролиращото участие		35	607	56	23
Доход на акция:	28	0,46 лв.	0,29 лв.	0,38 лв.	0,26 лв.

Съставил: _____
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразделена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2025 г. Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	9 981	193	7 191	460	36 281	54 106	17 750	71 856
Сделки със собствениците								
Печалба за периода					4 614	4 614	35	4 649
Общо всеобхватен доход за периода					4 614	4 614	35	4 649
Салдо към 31 декември 2025 г.	9 981	193	7 191	460	40 895	58 720	17 785	76 505

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Общо	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба			
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 981	193	7 191	460	32 482	50 307	17 694	68 001
Неконтролиращо участие, възникващо при бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	-	-	-	-	3 799	3 799	56	3 855
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	3 799	3 799	56	3 855
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 981	193	7 191	460	36 281	54 106	17 750	71 856

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	за 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	за 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи		7 884	4 699
Придобиване на финансови активи		(4 930)	(3 124)
Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти		2 561	3 049
(Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		(428)	(1 809)
Предоставени краткосрочни заеми		(1 662)	(173)
Постъпления от предоставени заеми		2 315	2 674
Постъпления от лихви		423	591
Постъпления от клиенти		4 553	3 423
Плащания към доставчици		(1 073)	(1 247)
(Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно		(157)	(67)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1 232)	(1 730)
Други потоци от оперативна дейност, нетно		3 243	7 365
Нетен паричен поток от оперативна дейност		11 497	13 651
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(7)	(40)
Плащания от дивиденди		179	184
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства, включително получени и възстановени аванси		878	1 429
Получени лихви		98	49
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		1 148	1 622
Финансова дейност			
Постъпления от заеми		31 832	24 570
Плащания по заеми		(41 912)	(32 728)
Плащания на лихви		(3 614)	(5 414)
Плащания по финансов лизинг		(47)	(44)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(13 741)	(13 616)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(1 096)	1 657
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	18	5 649	4 096
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване		(156)	(104)
Пари и парични еквиваленти в края на периода		4 397	5 649

Съставил: _____

/Кроу България Адвайзъри ЕООД

Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2026 г.

Исполнителен директор: _____

/Весела Манчева /

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121227792. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Протокол № 37/27.05.1998 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

Групата „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ се състои от предприятието-майка „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ и неговите дъщерни дружества АЛТЕРОН АДСИЦ, ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД, АБВ-ИНВЕСТИЦИИ ЕООД, УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, ЕСТАКАДА ЕООД, АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД, БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕАД.

Основната дейност на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса АД под борсов код IDH.

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е секюритизация на недвижими имоти.

ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 821171457 с основна дейност проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121886369 с основна дейност инвестиционни услуги и дейности на територията на Р. България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие с със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.

УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е дружеството, вписано в Търговския регистър под ЕИК 175126124, е с основна дейност управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип.

ЕСТАКАДА ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 130121425 с основна дейност участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения.

АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200096522 с основна дейност отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти.

БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 206228393 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Органите на управление на дружеството-майка са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Николай Петев Петков.

От 20.10.2025 г. в Биляна Вълкова е освободена като члена на Съвета на Директорите и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Манчева

Към 31 декември 2025 г. в Групата има двадесет и седем служители наети на трудов договор (31 декември 2024 г.: двадесет и пет служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 2025 година е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

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

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

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната включително и въздействието на цялостната бизнес среда и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие изготвянето на междинния съкратен консолидирания финансов отчет.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2025 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Групата са:

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., но още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
 - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

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

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

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата , са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

През периода Групата не е извършила значими сделки, различни от обичайната дейност на Групата.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2025 Участие %	31 декември 2024 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	България	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	-	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	България	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	България	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	България	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	България	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

8.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ), както следва:

Дъщерно предприятие	Дял на притежаваните участия и правото на глас, държани от НКУ		Общо всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	31 декември 2025 г.	31 декември 2024 г.	За 12 месеца към 31 декември 2025 г.	за 12 месеца към 31 декември 2024 г.	31 декември 2025 г.	31 декември 2024 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	35	56	17 785	17 750

През периода приключващ на 31 декември 2025 г. и на 31 декември 2024 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана по-долу:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	44 663	43 832
Текущи активи	30 513	36 446
Активи включени в групи за освобождаване	-	13 385
Общо активи	75 176	93 663
Нетекущи пасиви	26 969	29 520
Текущи пасиви	6 676	21 874
Пасиви, включени в групи за освобождаване	-	902
Общо пасиви	33 645	52 296
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	21 181	21 097
- неконтролиращо участие	20 350	20 270
	За 12 месеца към 31 декември 2025	За 12 месеца към 31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	444	1 592
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	831	333
Финансови разходи	(1 075)	(1 355)
Разходи за външни услуги	(298)	(262)
Разходи за персонала	(43)	(42)
(Разходи за)/Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	(406)	44
Други разходи	(270)	(186)
(Загуба)/печалба преди данъци	(817)	124
Разходи за данъци	(68)	-
(Загуба)/печалба от продължаващи дейности	(885)	124
Печалба/(Загуба) от преустановени дейности	957	(9)
(Загуба)/печалба за периода	72	115
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	37	59
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	35	56
Общо всеобхватен доход за годината	72	115

Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 105	3 060
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	878	1 429
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 988)	(4 398)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	91

8.3. Продажба на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД

На 01 декември 2025 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД. То беше класифицирано като държано за продажба в консолидирания финансов отчет за 2025 г.

Възнаграждението е получено през 2022 г. Справедливата стойност на нетните активи на дружеството, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	<u>30 ноември 2025 г.</u>
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	13 342
Отсрочени данъчни активи	28
Общо нетекущи активи	13 370
Търговски и други финансови вземания	2
Пари и парични еквиваленти	20
Общо текущи активи	22
Отсрочени данъчни пасиви	(900)
Търговски и други задължения	(61)
Общо текущи пасиви	(961)
Общо справедлива стойност на нетните активи	12 431
	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	13 500
Общо нетни активи	(12 431)
Печалба от продажбата	1 069
	хил. лв.
Общо възнаграждение получено през предходен отчетен период	13 500
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(20)
Нетно получени парични средства	13 480

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

9. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансова дейност и Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.			
Печалба от операции с финансови активи	4 055	-	(3)	4 052
Финансови приходи	2 358	-	(703)	1 655
Приходи от предоставени услуги	4 011	27	(13)	4 025
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	831	-	831
Други приходи	29	417	-	446
Финансови разходи	(3 304)	(1 075)	716	(3 663)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(242)	(406)	154	(494)
Други оперативни разходи	(2 069)	(611)	-	(2 680)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	4 838	(817)	151	4 172
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	1	1
Печалба/(загуба) преди данъци	4 838	(817)	152	4 173
Разходи за данъци върху дохода	(398)	(68)	(15)	(481)
Печалба за годината от продължаващи дейности	4 440	(885)	137	3 692
Печалба за годината от преустановени дейности	-	957	-	957
Печалба за годината	4 440	72	137	4 649
Активи на сегмента	147 494	75 176	(38 934)	183 736
Пасиви на сегмента	90 319	33 645	(16 733)	107 231

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.			
Печалба от операции с финансови активи	5 050	-	(2)	5 048
Финансови приходи	3 304	-	(1 211)	2 093
Приходи от предоставени услуги	3 721	15	(8)	3 728
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	333	-	333
Други приходи	144	1 577	-	1 721
Финансови разходи	(3 998)	(1 355)	720	(4 633)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(864)	44	110	(710)
Други оперативни разходи	(2 800)	(490)	-	(3 290)
Оперативна печалба на сегмента	4 557	124	(391)	4 290
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	(8)	(8)
Печалба преди данъци	4 557	124	(399)	4 282
Разходи за данъци върху дохода	(408)	-	(10)	(418)
Печалба от продължаващи дейности	4 149	124	(409)	3 864
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(9)	-	(9)
Печалба за годината	4 149	115	(409)	3 855
Активи на сегмента	148 697	93 663	(36 712)	205 648
Пасиви на сегмента	95 962	52 296	(14 466)	133 792

10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земи, сгради, компютри, периферни устройства и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	49	123	436	608
Новопридобити активи	2	-	4	6
Отписани	-	-	(37)	(37)
Салдо към 31 декември 2025 г.	51	123	403	577
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(38)	(98)	(268)	(404)
Отписани	-	-	37	37
Амортизация	(7)	(16)	(43)	(66)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(45)	(114)	(274)	(433)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	6	9	129	144

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2024 г.	34	123	401	558
Новопридобити активи	15	-	35	50
Салдо към 31 декември 2024 г.	49	123	436	608
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(30)	(81)	(223)	(334)
Амортизация	(8)	(17)	(45)	(70)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(38)	(98)	(268)	(404)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	11	25	168	204

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в междинния съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други оперативни разходи“.

11. Инвестиционни имоти

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

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

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

Инвестиционни имоти на стойност 44 658 хил. лв. към 31 декември 2025 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2024 г.: 43 827 хил. лв.).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	44 658	43 827
- аванси за придобиване	-	-
Общо	44 658	43 827

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

12. Финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване и на разположение за продажба в краткосрочен период.

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	7 156	5 279
Некотирани инструменти	31	165
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	73	60
Балансова стойност	7 260	5 504
	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	32 715	31 680
Некотирани инструменти	29 014	26 688
Балансова стойност	61 729	58 368

Дългосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се разпределят по следния начин:

1. Финансови активи в размер на 4 740 хил. лв. (2024 г.: 3 847 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 31 хил. лв. (2024 г.: 136 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
3. Финансови активи, в размер на 2 416 хил. лв. (2024 г.: 1 432 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата, се разпределят по следния начин:

1. Финансови активи, в размер на 30 766 хил. лв. (2024 г.: 30 488 хил. лв.) се търгуват на публична фондова борса и са преоценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.
2. Финансови активи в размер на 4 350 хил. лв. (2024 г.: 2 332 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
3. Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 24 664 хил. лв. (2024 г.: 23 663 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 1 949 хил. лв. (2024 г.: 1 192 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 18 298 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 18 000 хил. лв.), са предоставени като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

12.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Активите, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	28 160	13 395	27 361	68 916
Общо	28 160	13 395	27 361	68 916

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	24 411	12 980	26 421	63 812
Общо	24 411	12 980	26 421	63 812

13. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2024 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.
Нетекучи активи			
Имоти, машини и съоръжения	63	68	131
Дългосрочни вземания от свързани лица	(5)	-	(5)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	2 493	244	2 737
Вземания по предоставени заеми	(279)	(20)	(299)
Търговски и други вземания	(67)	(14)	(81)
Вземания от свързани лица	(28)	4	(24)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи пасиви			
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(3)	-	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(386)	(68)	(454)
	<u>1 788</u>	<u>214</u>	<u>2 002</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<u>(768)</u>		<u>(866)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 556</u>		<u>2 868</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>1 788</u>		<u>2 002</u>
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	63	-	63
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	1	(5)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	2 049	444	2 493
Вземания по предоставени заеми	(229)	(50)	(279)
Търговски и други вземания	(73)	6	(67)
Вземания от свързани лица	(4)	(24)	(28)
Текущи пасиви			
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	(1)	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(257)	(129)	(386)
	<u>1 541</u>	<u>247</u>	<u>1 788</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<u>(571)</u>		<u>(768)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 112</u>		<u>2 556</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>1 541</u>		<u>1 788</u>

14. Предоставени заеми

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	24 252	26 776
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 804	3 661
Очаквани кредитни загуби	(2 993)	(2 785)
Общо вземания по предоставени заеми	25 063	27 652

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 24 252 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 26 776 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4,0% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 208 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 804 хил. лв., от които 1 092 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 661 хил. лв., от които 949 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца. Сделките и вземанията по тях са обезпечени с ликвидни акции, търгувани на БФБ, чиято справедлива стойност към 31 декември 2025 г. е определена в размер на 5 574 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 253 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

15. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по цесии	5 356	4 071
Търговски вземания	2 609	2 742
Други вземания	11 349	18 510
Очаквани кредитни загуби	(1 767)	(1 222)
Финансови активи	17 547	24 101
Данъци за възстановяване	94	152
Други вземания	21	9
Нефинансови активи	115	161
Търговски и други вземания	17 662	24 262

Вземанията по цесии в размер на 5 356 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 4 071 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Търговските вземания към 31 декември 2025 г. в размер на 2 609 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Основната част от другите вземания са предоставени аванси и суми с обезщетителен характер по прекратени предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти.

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

16. Вземания по предоставени аванси

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

- Към 31 декември 2025 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 5 000 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 11 379 хил. лв.), които са във връзка със сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в гр. Балчик.

- Към 31 декември 2025 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 176 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 4 189 хил. лв.).

- През 2022 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на финансови активи, чиито емитент е със седалище в Руската Федерация. Предоставен е аванс в руски рубли, за който към 31 декември 2025 г. е признат приход от обратно проявление на начислена обезценка в размер на 209 хил. лв. Балансовата стойност на предоставения аванс за покупка на финансови активи възлиза на 1 586 хил. лв.

17. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид инвестиционното намерение на ръководството на Групата и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 856
Извършени разходи за проектиране	46
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	3 439
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(707)
Капитализирани разходи за лихви	180
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 814
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	12 814
Извършени разходи за проектиране	140
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	1 725
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(197)
Капитализирани разходи за лихви	289
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14 771

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

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4 397	5 649
Пари и парични еквиваленти	4 397	5 649

Към 31 декември 2025 г. Групата няма блокиране парични средства.

19. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството-майка се състои от 9 980 925 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56%	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07%	705 833	7,07
УПФ ЦКБ-СИЛА	674 721	6,76%	674 721	6,76
УПФ Съгласие	643 306	6,45%	643 306	6,45
Други акционери	4 706 974	47,16%	4 706 974	47,16
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

20. Заеми

Заемите на Групата представляват задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Облигационни заеми	5 910	7 860	17 835	23 709
Банкови заеми	30 670	30 793	26 838	29 457
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 322	14 252		-
Общо балансова стойност	50 902	52 905	44 673	53 166

Всички задължения са деноминирани в български лева.

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

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 22.12.2024 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изплатило изцяло задълженията си по облигационния заем.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN: BG2100018212;
- Брой облигации: 30 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лева;
- плаващ лихвен процент с минимална стойност 3%
- падеж 16.12.2029 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2025 г. е в размер на 5 910 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главница.

На 27.12.2017 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигацията: 1 000 лева;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания

Емитент на облигацията е Алтерон АДСИЦ. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации се отчитат по амортизирана стойност. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е изплатило изцяло задълженията си по облигационния заем.

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по следните договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.; Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка; Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 240 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 април 2031 г.;

- Размер на кредита – разрешени – 4 900 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 9 100 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 7 099 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 октомври 2028 г.;

Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по следните кредити за оборотни средства:

- Лимит на кредита – 2 000 хил. лева; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 11 август 2026 г.;
- Размер на кредита – разрешено – 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2027 г.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Групата финансови активи със справедлива стойност 49 388 хил. лв., от които финансови активи собственост на свързани лица извън групата са със справедлива стойност 648 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 14 322 хил. лв. към 31 декември 2025 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 12. Задълженията по договорите за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 23 872 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

21. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4 183	3 533
Задължения по договори за цесии	-	81
Задължения за покупка на инвестиции	4 121	5 040
Финансови пасиви	8 304	8 654
Получени аванси	-	13 500
Други задължения	54	1
Данъчни задължения	4	142
Задължения към персонала и осигурителни дружества	157	153
Нефинансови пасиви	215	13 796
Текущи търговски и други задължения	8 519	22 450

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата. Част от задълженията са свързани с договори по цесии и са лихвоносни.

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

Групата погасява своите задължения обичайно в рамките на 30 – 180 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата и членове на Съвета на директорите, които следва да бъдат уредени през 2025 г.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други предприятия под общ контрол на собствениците.

22.1. Сделки със собствениците

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Получени лихви	238	-
Приходи от лихви	35	67
Предоставени услуги	6	7
Предоставени заеми	15	10
Погасени заеми	1 125	-
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	-	287

22.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Предоставени заеми	-	40
Приходи от лихви	1	-
Погасени заеми	40	-
Получени лихви	1	-
Предоставени услуги	1 912	1 851

22.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(188)	(768)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(8)
Общо възнаграждения	(206)	(776)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	-	1 294
- други свързани лица под общ контрол	324	496
- очаквани кредитни загуби	-	(51)
Общо текущи вземания от свързани лица	324	1 739
	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	9	1 586
- ключов управленски персонал	5	5
- други свързани лица под общ контрол	23	16
Общо текущи задължения към свързани лица	37	1 607

През текущия период вземанията от собствениците са погасени (31 декември 2024 г.: 1 294 хил. лв.)

Задълженията към собствениците, представляват предоставени средства на инвестиционни посредници за покупка на ценни книжа.

Вземанията от и задълженията към свързаните лица са текущи и се събират/погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

24. Финансови приходи и разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 462	1 765
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	-	-
Приходи от дивиденди	155	186
Други	38	106
Финансови приходи	1 655	2 057

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(3 184)	(4 151)
Разходи за лихви по лизингови договори	(5)	(7)
Банкови такси и други финансови разходи	(474)	(475)
Финансови разходи	(3 663)	(4 633)

25. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2025 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Приходи от услуги	3 998	3 713
Приходи с обезщетителен характер	-	-
Наеми	27	15
	4 025	3 728

26. Други оперативни разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(925)	(1 107)
Разходи за персонала	(1 289)	(1 768)
Разходи за материали и консумативи	(36)	(24)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(79)	(78)
Други разходи	(351)	(313)
Други оперативни разходи	(2 680)	(3 290)

27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	4 173	4 282
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(417)	(428)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(293)	(333)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	443	591
Текущ разход от данъци върху дохода	(267)	(170)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(214)	(248)
Разходи за данъци върху дохода	(481)	(418)

28. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на дружеството-майка. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	4 613 000	3 799 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,46	0,38

29. Провизии, условни активи и условни пасиви

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

30. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала безналични сделки.

31. Събития след края на отчетния период

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

- На 26.01.2026 г. Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД регистрира в Централен депозитар нова емисия облигации. Обем на емисията – 10 000 бр., номинал на емисията – 1 000 евро, дата на падеж – 26.01.2034 г., плаващ лихвен процент; лихвени плащания на шестмесечие, код на емисията – BG2100001267.

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 27 февруари 2026 г.