

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, ТИ ЕЙ 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.

ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200536466 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 30 септември 2025 г. в Групата има двадесет и четири 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 девет месеца до 30 септември 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
- 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	30 септември 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	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	
	30 септември 2025 г.	31 декември 2024 г.	за 9 месеца към 30 септември 2025 г.	за 9 месеца към 30 септември 2024 г.	30 септември 2025 г.	31 декември 2024 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	(572)	33	17 178	17 750

През периода приключващ на 30 септември 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:

	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	43 891	43 832
Текущи активи	32 554	36 446
Активи включени в групи за освобождаване	13 390	13 385
Общо активи	89 835	93 663
Нетекущи пасиви	30 646	29 520
Текущи пасиви	18 052	21 874
Пасиви, включени в групи за освобождаване	937	902
Общо пасиви	49 635	52 296
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 502	21 097
- неконтролиращо участие	19 698	20 270
	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Приходи	380	998
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	59	318
Финансови разходи	(850)	(1 050)
Разходи за външни услуги	(198)	(172)
Разходи за персонала	(33)	(31)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	(230)	213
Други разходи	(205)	(139)
(Загуба)/печалба преди данъци	(1 077)	137
Разходи за данъци		-
(Загуба)/печалба от продължаващи дейности	(1 077)	137
Загуба от преустановени дейности	(90)	(69)
(Загуба)/печалба за периода	(1 167)	68
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	(595)	35
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	(572)	33
Общо всеобхватен доход за годината	(1 167)	68

Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 422	2 409
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 380	520
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 832)	(2 884)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(30)	45

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 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	2 181	-	-	2 181
Финансови приходи	1 764	-	(510)	1 254
Приходи от предоставени услуги	2 951	20	(11)	2 960
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	59	-	59
Други приходи	28	360	-	388
Финансови разходи	(2 467)	(850)	521	(2 796)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(504)	(230)	90	(644)
Други оперативни разходи	(1 444)	(436)	-	(1 880)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	2 509	(1 077)	90	1 522
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба/(загуба) преди данъци	2 509	(1 077)	90	1 522
Разходи за данъци върху дохода	(265)	-	(9)	(274)
Печалба за годината от продължаващи дейности	2 244	(1 077)	81	1 248
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(90)	-	(90)
Печалба за годината	2 244	(1 167)	81	1 158
Активи на сегмента	147 338	89 835	(36 032)	201 141
Пасиви на сегмента	92 359	49 566	(13 798)	128 127

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	2 467	-	-	2 467
Финансови приходи	2 164	-	(552)	1 612
Приходи от предоставени услуги	2 840	8	(6)	2 842
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	318	-	318
Други приходи	24	990	-	1 014
Финансови разходи	(2 979)	(1 050)	558	(3 471)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(734)	213	99	(422)
Други оперативни разходи	(2 098)	(342)	-	(2 440)
Оперативна печалба на сегмента	1 684	137	99	1 920
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба преди данъци	1 684	137	99	1 920
Разходи за данъци върху дохода	(243)	-	(10)	(253)
Печалба от продължаващи дейности	1 441	137	89	1 667
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(69)	-	(69)
Печалба за годината	1 441	68	89	1 598
Активи на сегмента	146 017	94 753	(36 008)	204 762
Пасиви на сегмента	95 490	53 523	(13 850)	135 163

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	399	571
Новопридобити активи	1		4	5
Салдо към 30 септември 2025 г.	50	123	403	576
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(38)	(98)	(231)	(367)
Амортизация	(6)	(6)	(36)	(48)
Салдо към 30 септември 2025 г.	(44)	(104)	(267)	(415)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	6	19	136	161

	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:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	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	59
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	43 886

Инвестиционни имоти на стойност 43 886 хил. лв. към 30 септември 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 30 септември 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	43 886	43 827
- аванси за придобиване	-	-
Общо	43 886	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.

	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	7 033	5 279
Некотирувани инструменти	29	165
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	66	60
Балансова стойност	7 128	5 504
	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	33 405	31 680
Некотирувани инструменти	25 630	26 688
Балансова стойност	59 035	58 368

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

1. Финансови активи в размер на 4 763 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 29 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 2 270 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 31 946 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 1 967 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 23 663 хил. лв. (2024 г.: 23 663 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 1 459 хил. лв. (2024 г.: 1 192 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 17 915 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.

30 септември 2025 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	26 249	14 189	25 659	66 097
Общо	26 249	14 189	25 659	66 097

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.	30 септември 2025 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	63	-	63
Дългосрочни вземания от свързани лица	(5)	-	(5)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	2 493	105	2 598
Вземания по предоставени заеми	(279)	(48)	(327)
Търговски и други вземания	(67)	(10)	(77)
Вземания от свързани лица	(28)	4	(24)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2024	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

Текущи пасиви

Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(3)	-	
Неизползвани данъчни загуби	(386)	(42)	(428)
	<u>1 788</u>	<u>9</u>	<u>1 797</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(768)		(864)
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 556</u>		<u>2 661</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>1 788</u>		<u>1 797</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	(571)		(768)
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

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	25 655	26 776
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 767	3 661
Очаквани кредитни загуби	(3 267)	(2 785)
Общо вземания по предоставени заеми	26 155	27 652

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 25 655 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 482 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 767 хил. лв., от които 1 056 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 30 септември 2025 г. е определена в размер на 5 460 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

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по цесии	4 118	4 071
Търговски вземания	2 656	2 742
Други вземания	13 969	18 510
Очаквани кредитни загуби	(1 564)	(1 222)
Финансови активи	19 179	24 101
Данъци за възстановяване	8	152
Други вземания	6	9
Нефинансови активи	14	161
Търговски и други вземания	19 193	24 262

Вземанията по цесии в размер на 4 118 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 30 септември 2025 г. в размер на 2 656 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 30 септември 2025 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 10 477 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 11 379 хил. лв.). От тях 5 000 хил. лв. са във връзка със сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), наоходящи се в гр. Балчик.

- Към 30 септември 2025 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 5 462 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 30 септември 2025 г. е признат приход от обратно проявление на начислена обезценка в размер на 184 хил. лв. Балансовата стойност на предоставения аванс за покупка на финансови активи възлиза на 1 508 хил. лв.

17. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид инвестиционното намерение на ръководството на Групата и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, наоходящи 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	129
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	1 291
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(197)
Капитализирани разходи за лихви	191
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	14 228

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:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5 602	5 649
Пари и парични еквиваленти	5 602	5 649

Към 30 септември 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 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. е представен, както следва:

	30 септември 2025	30 септември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
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	
	30 септември 2025	31 декември 2024	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	7 136	7 860	30 583	23 709
Банкови заеми	27 773	30 793	20 806	29 457
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 155	14 252	-	-
Общо балансова стойност	49 064	52 905	51 389	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 емитирало 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 30 септември 2025 г. е в размер на 6 131 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. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 септември 2025 г. е в размер на 1 005 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 30 септември 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 – 7 100 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2025 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 30 септември 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 2025 г.;
- Размер на кредита – разрешено – 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 октомври 2025 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 45 767 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 14 155 хил. лв. към 30 септември 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 23 374 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

21. Търговски и други задължения

	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5 284	3 533
Задължения по договори за цесии	81	81
Задължения за покупка на инвестиции	4 523	5 040
Финансови пасиви	9 888	8 654
Получени аванси	13 500	13 500
Други задължения	12	1
Данъчни задължения	128	142
Задължения към персонала и осигурителни дружества	127	153
Нефинансови пасиви	13 767	13 796
Текущи търговски и други задължения	23 655	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 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Получени лихви	238	-
Приходи от лихви	35	50
Предоставени услуги	5	6
Предоставени заеми	15	-
Погасени заеми	1 125	-
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	-	287

22.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Погасени заеми	40	-
Предоставени услуги	1 410	1 382

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 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(147)	(717)
Разходи за социални осигуровки	(15)	(6)
Общо възнаграждения	(162)	(723)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	-	1 294
- други свързани лица под общ контрол	1 119	496
- очаквани кредитни загуби	-	(51)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 119	1 739
	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	7	1 586
- ключов управленски персонал	10	5
- други свързани лица под общ контрол	30	16
Общо текущи задължения към свързани лица	47	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 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 098	1 335
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	65	72
Приходи от дивиденди	54	181
Приходи от валутни операции	-	1
Други	37	86
Финансови приходи	1 254	1 675

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(2 442)	(3 117)
Разходи за лихви по лизингови договори	(4)	(5)
Банкови такси и други финансови разходи	(350)	(349)
Финансови разходи	(2 796)	(3 471)

25. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.
Приходи от услуги	2 940	2 834
Приходи с обезщетителен характер	388	1 014
Наеми	20	8
	3 348	3 856

26. Други оперативни разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(662)	(766)
Разходи за персонала	(878)	(1 374)
Разходи за материали и консумативи	(31)	(19)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(58)	(55)
Други разходи	(251)	(226)
Други оперативни разходи	(1 880)	(2 440)

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:

	30 септември 2025 хил. лв.	30 септември 2024 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	1 522	1 920
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(152)	(192)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(272)	(120)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	159	83
Текущ разход от данъци върху дохода	(265)	(229)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(9)	(24)
Разходи за данъци върху дохода	(274)	(253)

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:

	30 септември 2025	30 септември 2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 730 000	1 565 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,17	0,16

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 30 септември 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 консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

- На 27 октомври 2025 г. Групата предоговори с обслужващата го кредитна институция, срока за погасяване на два от кредитите. Последните са отпуснати с цел проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна.
- На 4 ноември 2025 г. Групата договори с обслужващата го кредитна институция, отпускането на нов инвестиционен кредит с цел довършване на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна.
- На 14 ноември 2025 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което членовете на Съвета на директорите бяха преизбрани за нов 5 годишен мандат, както и членовете на Одитния комитет. На проведеното събрание бе взето решение Съвета на директорите на Дружеството-майка да бъде овластен за сключване на нов договор за покупко-продажба на акции, по силата на който АЛТЕРОН АДСИЦ ще продаде 100% от акционерното си участие в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466..

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 ноември 2025 г.