

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 март 2026 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 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|--|-----------|------------------------------|----------------------------------|
| Нетекущи активи | | | |
| Репутация | | 3 | 3 |
| Имоти, машини и съоръжения | 10 | 65 | 74 |
| Други нематериални активи | | 2 | 3 |
| Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | | 38 | 38 |
| Инвестиционни имоти | 11 | 20 476 | 22 833 |
| Дългосрочни финансови активи | 12 | 3 796 | 3 712 |
| Отсрочени данъчни активи | 0 | 515 | 483 |
| Нетекущи активи | | 24 895 | 27 146 |
| Текущи активи | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 12 | 36 430 | 31 562 |
| Предоставени заеми | 14 | 35 325 | 12 815 |
| Търговски и други вземания | 15 | 8 363 | 9 193 |
| Вземания по предоставени аванси | 16 | 3 491 | 3 059 |
| Незавършено строителство | 17 | 7 794 | 7 552 |
| Вземания от свързани лица | 23 | 89 | 166 |
| Пари и парични еквиваленти | 18 | 3 233 | 2 248 |
| Текущи активи | | 94 725 | 66 595 |
| Активи, класифицирани като държани за продажба | | 2 358 | - |
| Общо активи | | 121 978 | 93 741 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

| Собствен капитал и пасиви | Пояснение | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|---|-----------|------------------------------|----------------------------------|
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 19 | 5 090 | 5 103 |
| Общи резерви | | 99 | 99 |
| Други резерви | | 235 | 235 |
| Премиен резерв | | 3 677 | 3 677 |
| Неразпределена печалба | | 20 719 | 18 550 |
| Печалба за периода | | 225 | 2 156 |
| Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка | | 30 045 | 29 820 |
| Неконтролиращо участие | 8.2 | 9 030 | 9 093 |
| Общо собствен капитал | | 39 075 | 38 913 |
| Пасиви | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Задължения по облигационни заеми | 0 | 19 115 | 9 119 |
| Задължения по заеми | 0 | 13 227 | 13 722 |
| Задължения по лизингови договори | | 42 | 47 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 0 | 1 509 | 1 466 |
| Нетекущи пасиви | | 33 893 | 24 354 |
| Текущи пасиви | | | |
| Задължения по облигационни заеми | 0 | 3 170 | 3 022 |
| Задължения по заеми | 0 | 23 153 | 23 005 |
| Задължения по лизингови договори | | 27 | 26 |
| Търговски и други задължения | 21 | 22 544 | 4 356 |
| Задължения за данъци върху дохода | | 73 | 46 |
| Задължения към свързани лица | 23 | 43 | 19 |
| Текущи пасиви | | 49 010 | 30 474 |
| Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба | | - | - |
| Общо пасиви | | 82 903 | 54 828 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 121 978 | 93 741 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

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

| | Пояснение | За 3 месеца към 31 март 2026 | За 3 месеца към 31 март 2025 |
|--|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| Печалба от операции с финансови активи | | 458 | 269 |
| Финансови приходи | 24 | 322 | 213 |
| Приходи от предоставени услуги | 25 | 525 | 416 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | | - | - |
| Други приходи | 25 | - | 18 |
| Финансови разходи | 24 | (848) | (500) |
| Приходи от възстановена обезценка / Разходи за очаквани кредитни загуби на финансови активи, нетно | | 77 | 130 |
| Други оперативни разходи | 26 | (345) | (278) |
| Печалба от оперативна дейност | | 189 | 268 |
| Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | | - | 1 |
| Печалба преди данъци | | 189 | 269 |
| Разходи за данъци върху дохода | | (27) | (30) |
| Печалба за периода | | 162 | 239 |
| (Загуба) за годината от преустановени дейности | | - | (15) |
| Печалба за периода | | 162 | 224 |
| Печалба за годината, отнасяща се до: | | | |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка | | 225 | 305 |
| Неконтролиращото участие | | (63) | (81) |
| Общо всеобхватен доход за периода | | 162 | 224 |
| Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до: | | | |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка | | 225 | 305 |
| Неконтролиращото участие | | (63) | (81) |
| Доход на акция: | 27 | 0,02 | 0,03 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

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

| Всички суми са представени в хил. евро | Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка | | | | | | Неконтроли- ращо участие | Общо собствен капитал |
|--|---|--------------|----------------|---------------|-------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| | Акционерен капитал | Общи резерви | Премиен резерв | Други резерви | Неразпредел ена печалба | Общо | | |
| Салдо към 1 януари 2026 г. | 5 103 | 99 | 3 677 | 235 | 20 706 | 29 820 | 9 093 | 38 913 |
| Ефект от превалутирането на капитала | (13) | - | - | - | 13 | - | - | - |
| Салдо към 1 януари 2026 (преизчислено) | 5 090 | 99 | 3 677 | 235 | 20 719 | 29 820 | 9 093 | 38 913 |
| Печалба за периода | | | | | 225 | 225 | (63) | 162 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | | | | 225 | 225 | (63) | 162 |
| Салдо към 31 март 2026 г. | 5 090 | 99 | 3 677 | 235 | 20 944 | 30 045 | 9 030 | 39 075 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

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

| Всички суми са представени в хил. евро | Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка | | | | | | Неконтролиращо участие | Общо собствен капитал |
|--|---|--------------|----------------|---------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------------|
| | Акционерен капитал | Общи резерви | Премиен резерв | Други резерви | Неразпределена печалба | Общо | | |
| Салдо към 1 януари 2025 г. Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация | 5 103 | 99 | 3 677 | 235 | 18 550 | 27 664 | 9 075 | 36 739 |
| Сделки със собствениците | | | | | | | | |
| Печалба за периода | | | | | 305 | 305 | (81) | 224 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | | | | 305 | 305 | (81) | 224 |
| Салдо към 31 март 2025 г. | 5 103 | 99 | 3 677 | 235 | 18 855 | 27 969 | 8 994 | 36 963 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

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

| | Пояснение | за 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | за 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|--|-----------|---|---|
| Оперативна дейност | | | |
| Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи | | 221 | 307 |
| Придобиване на финансови активи | | (10 692) | (72) |
| Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти | | 1 | - |
| (Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения | | 573 | (275) |
| Предоставени краткосрочни заеми | | (10) | - |
| Постъпления от предоставени заеми | | - | 27 |
| Постъпления от лихви | | 6 | 9 |
| Постъпления от клиенти | | 701 | 669 |
| Плащания към доставчици | | (257) | (167) |
| (Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно | | (34) | (6) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | | (139) | (126) |
| Други потоци от оперативна дейност, нетно | | 212 | (1 303) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | (9 418) | (937) |
| Инвестиционна дейност | | | |
| Придобиване на имоти, машини и съоръжения | | - | (1) |
| Постъпления от продажба на дълготрайни активи | | 698 | - |
| Плащания от дивиденди | | 1 | 1 |
| Плащания във връзка с възстановяване на аванс за инвестиции в дъщерни дружества | | 262 | 427 |
| Други парични потоци от инвестиционна дейност | | 162 | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | 1 123 | 427 |
| Финансова дейност | | | |
| Постъпления от заеми | | 13 988 | 4 643 |
| Плащания по заеми | | (4 398) | (4 643) |
| Плащания на лихви | | (310) | (281) |
| Плащания по финансов лизинг | | - | (6) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | 9 280 | (287) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | | 985 | (797) |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 18 | 2 248 | 2 888 |
| Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване | | - | (1) |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | | 3 233 | 2 090 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от 01.06.2026 г.

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 Весела Пламенова Манчева, Николай Петев Петков и Мария Атанасова Караджова

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 март 2026 г. в Групата има 37 служители наети на трудов договор (31 декември 2025 г.: 27 служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от три месеца до 31 март 2026 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 евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 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 2026 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2026 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Промени в следните стандарти, приети от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - 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, приети от 1 януари 2026 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 финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане

за финансови периоди, започващи от 1 януари 2026 г. Ръководството на Групата счита, че те няма да имат съществен ефект върху нея:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все 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;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 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 2025 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 2025 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 март 2026 Участие % | 31 декември 2025 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 |
| „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 март 2026 г. | 31 декември 2025 г. | за 3 месеца към 31 март 2026 г. | за 3 месеца към 31 март 2025 г. | 31 март 2026 г. | 31 декември 2025 г. |
| Алтерон АДСИЦ | 49,00% | 49,00% | (63) | (81) | 9 030 | 9 093 |

През периода приключващ на 31 март 2026 г. и на 31 декември 2025 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 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|---|--|--|
| Активи | | |
| Нетекущи активи | 20 479 | 22 837 |
| Текущи активи | 15 395 | 15 600 |
| Активи включени в групи за освобождаване | 2 358 | - |
| Общо активи | 38 232 | 38 437 |
| Нетекущи пасиви | 13 294 | 13 789 |
| Текущи пасиви | 3 831 | 3 413 |
| Пасиви, включени в групи за освобождаване | - | - |
| Общо пасиви | 17 125 | 17 202 |
| Собствен капитал | | |
| | 21 107 | 21 235 |
| | | |
| | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. лв. |
| Приходи | 4 | 8 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - | - |
| Финансови разходи | (110) | (148) |
| Разходи за външни услуги | (42) | (35) |
| Разходи за персонала | (5) | (6) |
| Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби | 57 | 66 |
| Други разходи | (32) | (35) |
| (Загуба)/печалба преди данъци | (128) | (150) |
| Разходи за данъци | | |
| (Загуба)/печалба от продължаващи дейности | (128) | (150) |
| Загуба от преустановени дейности | - | (15) |
| (Загуба)/печалба за периода | (128) | (165) |
| Общо всеобхватен доход за годината | (128) | (165) |
| | | |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 559 | (11) |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | 262 | 427 |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (617) | (225) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 204 | 191 |

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 3 месеца към 31 март 2026 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. лв. |
| Печалба от операции с финансови активи | 458 | - | - | 458 |
| Финансови приходи | 1 358 | - | (1 036) | 322 |
| Приходи от предоставени услуги | 532 | 4 | (11) | 525 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - | - | - | - |
| Други приходи | - | - | - | - |
| Финансови разходи | (839) | (110) | 101 | (848) |
| Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно | - | 57 | 20 | 77 |
| Други оперативни разходи | (267) | (79) | 1 | (345) |
| Оперативна печалба/(загуба) на сегмента | 1 242 | (128) | (925) | 189 |
| Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | - | - | - | - |
| Печалба/(загуба) преди данъци | 1 242 | (128) | (925) | 189 |
| Разходи за данъци върху дохода | (25) | - | (2) | (27) |
| Печалба за годината от продължаващи дейности | 1 217 | (128) | (927) | 162 |
| Загуба за годината от преустановени дейности | - | - | - | - |
| Печалба за годината | 1 217 | (128) | (927) | 162 |
| Активи на сегмента | 103 721 | 38 232 | (19 975) | 121 978 |
| Пасиви на сегмента | 74 413 | 17 125 | (8 635) | 82 903 |

| | Финансова дейност | Недвижими имоти | Елиминации | Общо |
|--|--|--|--|--|
| | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. лв. | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. лв. |
| Печалба от операции с финансови активи | 269 | - | - | 269 |
| Финансови приходи | 301 | - | (87) | 213 |
| Приходи от предоставени услуги | 414 | 4 | (2) | 416 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - | - | - | - |
| Други приходи | 14 | 5 | - | 18 |
| | - | - | - | - |
| Финансови разходи | (441) | (148) | 89 | (500) |
| Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно | 47 | 66 | 17 | 130 |
| Други оперативни разходи | (201) | (76) | - | (278) |
| Оперативна печалба/(загуба) на сегмента | 401 | (150) | 17 | 269 |
| | - | - | - | - |
| Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | - | - | - | - |
| Печалба/(загуба) преди данъци | 401 | (150) | 17 | 269 |
| Разходи за данъци върху дохода | (29) | - | (2) | (30) |
| Печалба за годината от продължаващи дейности | 373 | (150) | 16 | 239 |
| Загуба за годината от преустановени дейности | - | (15) | - | (15) |
| Печалба за годината | 373 | (165) | 16 | 223 |
| | - | - | - | - |
| Активи на сегмента | 76 029 | 47 732 | (18 813) | 104 948 |
| Пасиви на сегмента | 48 693 | 26 734 | (7 443) | 67 985 |

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. евро | хил. евро | хил. евро | хил. евро |
| Брутна балансова стойност | | | | |
| Салдо към 1 януари 2026 г. | 26 | 63 | 207 | 296 |
| Новопридобити активи | - | - | 2 | 2 |
| Салдо към 31 март 2026 г. | 26 | 63 | 209 | 298 |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 1 януари 2026 г. | (23) | (55) | (144) | (222) |
| Амортизация | (1) | (1) | (9) | (11) |
| Салдо към 31 март 2026 г. | (24) | (56) | (153) | (233) |
| Балансова стойност към 31 март 2026 г. | 2 | 7 | 56 | 65 |

| | Компютри и устройства | Други ДМА | Активи с право на ползване | Общо |
|---|--------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|
| | хил. евро | хил. евро | хил. евро | хил. евро |
| Брутна балансова стойност | | | | |
| Салдо към 1 януари 2025 г. | 25 | 63 | 223 | 311 |
| Новопридобити активи | 1 | - | 3 | 4 |
| Отписани | - | - | (19) | (19) |
| Салдо към 31 декември 2025 г. | 26 | 63 | 207 | 296 |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 1 януари 2025 г. | (19) | (50) | (137) | (206) |
| Амортизация | (4) | (5) | (26) | (35) |
| Отписана амортизация | - | - | 19 | 19 |
| Салдо към 31 декември 2025 г. | (23) | (55) | (144) | (222) |
| Балансова стойност към 31 декември 2025 г. | 3 | 8 | 62 | 74 |

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. евро |
|---|---------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2025 г. | 22 408 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 425 |
| Балансова стойност към 31 декември 2025 г. | 22 833 |
| Балансова стойност към 1 януари 2026 г. | 22 833 |
| Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба | (2 357) |
| Балансова стойност към 31 март 2026 г. | 20 476 |

Инвестиционни имоти на стойност 20 476 хил. евро към 31 март 2026 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2025 г.: 22 833 хил. евро).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 март 2026 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

| Ниво 3 | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Инвестиционни имоти: | | |
| - земя и сгради | 20 476 | 22 833 |
| - аванси за придобиване | - | - |
| Общо | 20 476 | 22 833 |

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 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| Дългосрочни финансови активи | | |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата | | |
| Борсово търгувани | 3 489 | 3 427 |
| Некотиран инструменти | 269 | 248 |
| Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност | 38 | 37 |
| Балансова стойност | 3 796 | 3 712 |

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| Краткосрочни финансови активи | | |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата | | |
| Борсово търгувани | 17 822 | 16 727 |
| Некотирани инструменти | 18 608 | 14 835 |
| Балансова стойност | 36 430 | 31 562 |

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 март 2026 г. | Ниво 1 хил. евро | Ниво 2 хил. евро | Ниво 3 хил. евро | Общо хил. евро |
|------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 16 390 | 9 235 | 14 151 | 39 776 |
| Общо | 16 390 | 9 235 | 14 151 | 39 776 |

| 31 декември 2025 г. | Ниво 1 хил. евро | Ниво 2 хил. евро | Ниво 3 хил. евро | Общо хил. евро |
|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 12 653 | 7 849 | 14 734 | 35 236 |
| Общо | 12 653 | 7 849 | 14 734 | 35 236 |

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) | 1 януари 2026 | Признати в печалбата или загубата | 31 март 2026 |
|--|------------------|--|-----------------|
| | хил. евро | хил. евро | хил. евро |
| Нетекущи активи | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 67 | - | 67 |
| Други дългосрочни финансови активи | (3) | - | (3) |
| Текущи активи | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 1 399 | 43 | 1 442 |
| Вземания по предоставени заеми | (152) | (9) | (161) |
| Търговски и други вземания | (82) | (3) | (85) |
| Вземания от свързани лица | (12) | (4) | (16) |
| Текущи пасиви | | | |
| Задължения към персонал и осигурителни предприятия | (2) | - | (2) |
| Неизползвани данъчни загуби | (232) | (16) | (248) |
| | <u>983</u> | <u>11</u> | <u>994</u> |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (483) | | (515) |
| Отсрочени данъчни пасиви | <u>1 446</u> | | <u>1 509</u> |
| Нетно отсрочени данъчни активи | <u>983</u> | | <u>994</u> |

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 1 януари 2025 | Признати в печалбата или загубата | 31 декември 2025 |
|------------------------------------|------------------|--|---------------------|
| | хил. евро | хил. евро | хил. евро |
| Нетекущи активи | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 32 | 35 | 67 |
| Други дългосрочни финансови активи | (3) | - | (3) |
| Текущи активи | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 1 274 | 125 | 1 399 |
| Вземания по предоставени заеми | (143) | (11) | (152) |
| Търговски и други вземания | (34) | (48) | (82) |
| Вземания от свързани лица | (14) | 2 | (12) |

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 1 януари 2025 хил. евро | Признати в печалбата или загубата хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|--|-------------------------------|---|----------------------------------|
| Текущи пасиви | | | |
| Задължения към персонал и осигурителни предприятия | (2) | - | (2) |
| Неизползвани данъчни загуби | (197) | (35) | (232) |
| | <u>915</u> | <u>68</u> | <u>983</u> |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (391) | | (483) |
| Отсрочени данъчни пасиви | <u>1 306</u> | | <u>1 446</u> |
| Нетно отсрочени данъчни активи | <u>914</u> | | <u>983</u> |

14. Предоставени заеми

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 35 151 | 12 400 |
| Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 1 962 | 1 945 |
| Очаквани кредитни загуби | (1 788) | (1 530) |
| Общо вземания по предоставени заеми | <u>35 325</u> | <u>12 815</u> |

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 35 325 хил. евро (31 декември 2025 г.: 12 815 хил. евро), 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 127 хил. евро. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, в размер на 1 962 хил. евро, от които 576 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 944 хил. евро, от които 558 хил. евро лихви), са с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни финансови инструменти, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 март 2026 г. в размер на 2 913 хил. евро (31 декември 2025 г.: 2 850 хил. евро), в резултат на което не са признати очаквани кредитни загуби към 31 март 2026 г. и 31 март 2025 г.

15. Търговски и други вземания

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Вземания по цесии | 2 516 | 2 738 |
| Търговски вземания | 1 062 | 1 490 |
| Други вземания | 5 313 | 5 803 |
| Очаквани кредитни загуби | (552) | (899) |
| Финансови активи | 8 339 | 9 132 |
| Данъци за възстановяване | 15 | 48 |
| Други вземания | 92 | 13 |
| Нефинансови активи | 24 | 61 |
| Търговски и други вземания | 8 363 | 9 193 |

Вземанията по цесии в размер на 2 516 хил. евро (31 декември 2025 г.: 2 738 хил. евро) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

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 март 2026 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 3 491 хил. евро (31 декември 2025 г.: 3 059 хил. евро). Към 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 г. е предоставен аванс в размер на 2 557 хил. евро във връзка със сключен предварителен договор от 28 май 2021 г. за придобиване на поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

- Към 31 март 2026 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 59 хил. евро (31 декември 2025 г.: 90 хил. евро).

- Към 31 март 2026 г. Групата има други предоставени аванси в размер на 875 хил. евро.

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. евро |
|--|--------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2025 г. | 6 552 |
| Извършени разходи за проектиране | 71 |
| Извършени СМР и други строителни разходи през периода | 882 |
| Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно | (101) |
| Капитализирани разходи за лихви | 148 |

| | |
|--|--------------|
| Балансова стойност към 31 декември 2025 г. | 7 552 |
| Балансова стойност към 1 януари 2026 г. | 7 552 |
| Извършени разходи за проектиране | - |
| Извършени СМР и други строителни разходи през периода | 205 |
| Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно | - |
| Капитализирани разходи за лихви | 37 |
| Балансова стойност към 31 март 2026 г. | 7 794 |

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 март 2026 | 31 декември 2025 |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| | хил. евро | хил. евро |
| Парични средства в банки и в брой в: | | |
| - в евро | 3 233 | 2 248 |
| Пари и парични еквиваленти | 3 233 | 2 248 |

Към 31 март 2026 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 0,51 евро 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 март 2026 г. и 31 декември 2025 г. е представен, както следва:

| | 31 март 2026 | 31 март 2026 | 31 декември 2025 | 31 декември 2025 |
|-----------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | 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 |

| | Брой акции | Номинална стойност на 1 акция/евро | Стойност '000 евро |
|--------------------------------------|------------|--|-----------------------|
| На 31 декември 2025 г. | 9 980 974 | 0,51 | 5 103 |
| На 1 януари 2026 г. (преизчислен) | 9 980 974 | 0,51 | 5 090 |
| На 31 март 2026 г. | 9 980 974 | 0,51 | 5 090 |

20. Заеми

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

| | Текущи | | Нетекущи | |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| | 31 март 2026 | 31 декември 2025 | 31 март 2026 | 31 декември 2025 |
| | хил. евро | хил. евро | хил. евро | хил. евро |
| Облигационни заеми | 3 170 | 3 022 | 19 115 | 9 119 |
| Банкови заеми | 15 689 | 15 682 | 13 227 | 13 722 |
| Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 7 464 | 7 323 | - | - |
| Общо балансова стойност | 26 323 | 26 027 | 32 342 | 22 841 |

Всички задължения са деноминирани в евро.

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

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 евро. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 март 2026 г. е в размер на 3 131 хил. евро, представляващи задължения за лихви и главница.

На 26.01.2026 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100001267;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- плаващ лихвен процент с минимална стойност 3,25%
- падеж 26.01.2034 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юли 2029 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 март 2026 г. е в размер на 39 хил. евро, представляващи задължения за лихви.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 12 782 хил. евро, 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 финансови активи със справедлива стойност 26 131 хил. евро, от които финансови активи собственост на свързани лица са със справедлива стойност 8 253 хил. евро

В края на 2025 г. е сключен договор с контрагент, за предоставяне на негов имот като обезпечение по договора за банков кредит овърдрафт на Дружеството с пазарна стойност от 23 264 хил. евро към 31.12.2025 г. Съгласно условията на договора от 2026 г. ще бъде плащано възнаграждение към ипотекарния длъжник, до освобождаването на имота от тежестта на ипотеката.

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

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 7 464 хил. евро към 31 март 2026 г. са възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Дружеството използва като инструмент за финансиране.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 12 597 хил. евро. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

21. Търговски и други задължения

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|---|------------------------------|----------------------------------|
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 2 589 | 2 139 |
| Задължения по договори за цесии | 17 388 | - |
| Задължения за покупка на инвестиции | - | 2 107 |
| Други задължения | 282 | 2 |
| Финансови пасиви | 20 259 | 4 248 |
| Получени аванси | 2 227 | - |
| Други задължения | - | 20 |
| Данъчни задължения | - | 7 |
| Задължения към персонала и осигурителни дружества | 58 | 80 |
| Нефинансови пасиви | 2 285 | 108 |
| Текущи търговски и други задължения | 22 544 | 4 356 |

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, в евро 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 2026 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 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|--|---|---|
| Продажба на стоки | 2 | - |
| Приходи от лихви | - | 8 |
| Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия | - | 27 |

22.2. 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 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|--------------------------------|---|---|
| Краткосрочни възнаграждения: | | |
| Заплати, включително бонуси | (25) | (23) |
| Разходи за социални осигуровки | (2) | (1) |
| Общо възнаграждения | (46) | (24) |

23. Разчети със свързани лица в края на периода

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| Текущи | | |
| Вземания от: | | |
| - собствениците | - | - |
| - други свързани лица под общ контрол | 89 | 166 |
| - очаквани кредитни загуби | - | - |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 89 | 166 |

| | 31 март 2026 хил. евро | 31 декември 2025 хил. евро |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Текущи | | |
| Задължения към: | | |
| - собствениците | 17 | 5 |
| - ключов управленски персонал | 13 | 3 |
| - други свързани лица под общ контрол | 13 | 11 |

Общо текущи задължения към свързани лица

| | 43 | 19 |
|--|-----------|-----------|
|--|-----------|-----------|

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 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|--|---|---|
| Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата | 249 | 194 |
| Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата. | - | 7 |
| Приходи от дивиденди | 1 | 4 |
| Други | 72 | 8 |
| Финансови приходи | 322 | 213 |

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

| | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност | (467) | (426) |
| Разходи за лихви по лизингови договори | - | (1) |
| Банкови такси и други финансови разходи | (44) | (47) |
| Други | (337) | (26) |
| Финансови разходи | (848) | (500) |

25. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

| | За 3 месеца към 31 март 2026 хил. евро | За 3 месеца към 31 март 2025 хил. евро |
|----------------------------------|---|---|
| Приходи от услуги | 521 | 412 |
| Приходи с обезщетителен характер | - | 18 |
| Наеми | 4 | 4 |
| | 525 | 434 |

26. Други оперативни разходи

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

| За 3 месеца към 31 март | За 3 месеца към 31 март |
|------------------------------------|------------------------------------|
|------------------------------------|------------------------------------|

| | 2026 ‘000 евро | 2025 ‘000 евро |
|--|-------------------|-------------------|
| Разходи за външни услуги | (128) | (84) |
| Разходи за персонала | (141) | (136) |
| Разходи за материали и консумативи | (4) | (4) |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи | (12) | (10) |
| Други разходи | (60) | (43) |
| Други оперативни разходи | (345) | (278) |

27. 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 март 2026 | 31 март 2025 |
|---|-----------------|--------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в евро) | 225 000 | 305 000 |
| Средно претеглен брой акции | 9 980 925 | 9 980 925 |
| Основен доход на акция (в евро за акция) | 0,02 | 0,03 |

28. 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 март 2026 г.

29. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала безналични сделки.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на междинния съкратен консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 01 юни 2026 г.