ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ
за периода 01 Януари 2026г. – 30 Септември 2026г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Актив Пропъртис” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).
Дружеството е учредено на 23 декември 2004 г. и е вписано на 20.01.2005 г. в търговския регистър по фирмено дело 202/2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд.
Дружеството е учредено за неопределен срок.
С Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005 г. на Комисията за Финансов Надзор „Актив Пропъртис” АДСИЦ получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.
С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 5 200 000 лева.
С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 лева на 19 728 029 лева.
Дружеството е преregистрирано в търговския регистър през м. април 2008 г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008 г. на Агенцията по вписванията.
Съгласно вписване №20150617110807/17.06.2015 г. по електронното дело на Дружеството, номиналната стойност на акциите беше увеличена от 1 лев на 9 лева, а техният брой беше намален от 19 728 099 на 2 192 011, при запазване на размера на капитала на Дружеството непроменен.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото стана официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена преспективно.

На основание Закон за въвеждане на еврото в Република България от 01.01.2026 г. капиталът на Дружеството е превалутиран от лева в евро при спазване на изричните разпоредби на чл. 31 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, а именно номиналната стойност на една акция се превалутира от левове в евро, като номиналната стойност на акцията в левове е разделена на пълната числова стойност на официалния валутен курс 1,95583 лева за едно евро и резултатът е закръглен в съответствие с чл. 13, ал. 1 или 4,60 евро номинална стойност на една акция. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите 10 083 250,60 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България 10 086 816,85 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по–горе ред 3 566,25 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразпределена печалба.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА за периода 01 Януари – 30 Септември 2026г.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор
- Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на СД

Средносписъчният състав на персонала в дружеството е 1 служителя.

На 27.03.2026г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и отчитайки необходимостта от финансиране на дейноссттта на последното прие решение за увеличение капитала на дъщерното дружество на основание чл. 137, ал. 1, т. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 147, ал. 2 от Търговския закон. Капиталът на „Рест енд Флай“ ЕООД е увеличен със сумата от 419 999,25 € (четиристотин и деветнадесет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и двадесет и пет евроцента), като капиталът се увеличава от 1 559 644,75 € (един милион петстотин петдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро и седемдесет и пет евроцента) на 1 979 644 € (един милион деветстотин седемдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро).

През месец Март 2026г. Дружеството придоби недвижим имот – търговски обект с вкл.ид.ч. земя - на стойност 53 хил.евро

На 18.05.2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната емисия с ISIN код BG2100007256, с падеж 29.04.2026г., в размер на 185 729,75 EUR.

На 23.06.2026г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите, като протоколът е оповестен по надлежния ред.

На 30.06.2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната емисия с ISIN код BG2100019228 в размер на 305 934,65 EUR.

През отчетния период Дружеството своевременно погаси дължимите главница и лихви по банковите си кредити.

ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 30.09.2026 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 32 359 хил.евро

Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

ПРОЕКТ № 1

Описание: Административно – производствена сграда с РЗП от 2 400 кв.м., гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1 313 кв.м. прилежаща земя.

Предназначение: Отдаване под наем или продажба.

ПРОЕКТ № 2

Описание: 30 Урегулирани поземлени имота (УПИ), в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м. Имотите попадат в Устройствена зона **Пп**, с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти. За 6 от УПИ-та има издадени строителни разрешение и Протоколи за откриване на строителна площадка. Всички УПИ-та са с одобрени проекти на трасета за техническа инфраструктура; парцеларни планове за тях; технически проекти за изграждане на външен водопровод; Разрешение за строеж; Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа; Заповедна книга.

Характеристики: Имотите се намират северно от летище "Крумово", на 10 км от гр. Пловдив в близост до магистрала Тракия (основна пътна артерия за РБ, свързваща столицата София с пристанищния град Бургас). Зоната е ситуирана в изключителна близост до стратегическите транспортни коридори съответно №8 и №10. Има изградени, добре развити и функциониращи локални пътни, ж.п. връзки и артерии, като всички тези фактори определят уникалното и атрактивно местоположение на проекта. Траен е интересът на чужди компании, европейски фондове и инвеститори с цел навлизане в България и развиване на подобна дейност.

Предназначение: Продажба

ПРОЕКТ № 3

Описание: 13 незастроени терени (дворни места) в регулация, които попадат в местност "Парк Отдих и култура", гр. Пловдив, в обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север", с обща площ от 83 753 кв.м.

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част "Парк Отдих и култура – Север", притежавани от "Актив Пропъртис" АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север". Тяхната обща квадратура възлиза на 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза

за проектиране за територия от 20 623 кв.м.

Характеристики: Имотите се намират в западната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет “Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”, “Техномаркет Европа”. В съседство е изграден жилищен комплекс от затворен тип “Марица гардънс” върху площ от 40 000 кв.м.

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

ПРОЕКТ № 4

Описание: 7 имота, представляващи земеделска земя в местността “АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 554 кв.м. Всички придобити имоти притежават “сий вю”.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ и разработване на проект за ваканционно селище.

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на всички притежавани от Дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: Дружеството е изготвило проект за ПУП със следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%. Към настоящия момент има одобрен ПУП за промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на сгради отдих и курорт в обхват на няколко поземлени имота по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас, с обща квадратура от 17 509 кв.м.

Намерения: Продажба

ПРОЕКТ № 5

Проект: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 кв.м. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Кьро”, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти” ООД, а проджект мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

Описание на Многофункционалната срада в УПИ II:

В УПИ II е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 85 467 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи, складове и заведения за хранене, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата е изключително подходяща за централен офис на банка или друга голяма институция.

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно фукциониране. Във Високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 кв.м. В Ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 кв.м. До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

Технически показатели:

Категория на обекта: II категория по чл. 137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 5 844 кв.м.

Разгъната застроена площ (РЗП): 85 467 кв.м.

РЗП надземно: 57 676 кв.м.

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 кв.м.

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

В УПИ III е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 6 143 кв. м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи и складове, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

Категория на обекта: III категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 487 кв.м.

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 кв.м.

РЗП надземно: 2 884 кв.м.

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 кв.м.

ПРОЕКТ № 6

Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажен жилищен блок, състоящ се от 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Намерения: Преустройство на съществуващото общежитие в общежитие от апартаментен тип. Идейният проект предвижда да бъдат изградени 111 апартамента, 3 търговски обекта и кафе-аперитив с детски кът. Проектът е с Разрешение за строеж №211 от 13.08.2019г.

ПРОЕКТ № 7

Описание: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 19 258 кв.м. ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия. Теренът е равнинен, с правилна форма на трапец, ограден и охраняем. Има всички необходими комуникации – подземни и надземни. Имотът е в близост до пътя Варна-Бургас, на 10 минути от магистралата.

Предназначение: Изграждане на еднофамилни жилищни сгради с прилежаща инфраструктура..

ПРОЕКТ № 8

Описание: Самостоятелен обект, находящ се в сграда със степен на завършеност „груб строеж“, адрес гр.София, бул.Тодор Александров № 144, а именно: Магазин №1, на три нива, с площ 728,37 кв.м., с предназначение за търговска дейност.

ПРОЕКТ № 9 - ИНВЕСТИЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА

Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от дяловете на специализирано дружество Рест енд Флай ЕООД, с инвестиция в недвижим имот, както следва: поземлен имот с площ 9432 кв.м., находящ се в гр.София, район Слатина, летище София, местност Летищен комплекс, бул. Брюксел № 1 и едноетажна масивна сграда – профилакториум – 395 кв.м.

Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от дяловете на специализирано дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД, с инвестиция в недвижим имот, както следва: 92,09% ид.ч. от УПИ № 68134.303.171 съгласно ККИКР на гр.София, ведно с търговски обекти в сграда в незавършен строеж с адрес гр.София, бул.Тодор Александров № 144

РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО през периода Януари – Септември 2026г.

Обобщени финансови данни

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към **30.09.2026г.** с натрупване от началото на годината.

хил.евро

	30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	45 340	45 274	45 275	44 802
ТЕКУЩИ АКТИВИ	2 823	2 711	2 911	3 233
ОБЩО АКТИВИ	**48 163**	**47 985**	**48 186**	**48 035**
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14 755	14 860	14 844	15 247
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31 597	31 598	31 598	31 597
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 811	1 527	1 744	1 191
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**48 163**	**47 985**	**48 186**	**48 035**

хил.евро

Финансов резултат	**С натрупване Януари-Септември**	**За III-то тримесечие**	**С натрупване Януари-Юни**	**За II-ро тримесечие**	**С натрупване Януари-Март**	**За I-во тримесечие**
Приходи	526	299	227	220	7	7
Разходи	(1 250)	(404)	(846)	(436)	(410)	(410)
Печалба/(загуба) за периода	**(724)**	**(105)**	**(619)**	**(216)**	**(403)**	**(403)**

Финансова информация и показатели	30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
Брой акции	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	4.6	4.6	4.6	4.6
Счетоводна стойност на акция	6.73	6.78	6.77	6.96
Пазарна стойност на акция	2.9	2.9	2.86	2.99
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	(0.33)	(0.28)	(0.18)	0.89
Цена/възвръщаемост (P/E)	(8.78)	(10.27)	(15.56)	3.36
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.43	0.43	0.42	0.43
Дълг*/Активи	65.65%	65.95%	65.72%	65.97%
Дълг*/ Собствен капитал	214.30%	212.95%	213.33%	207.84%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	(4.91%)	(4.17%)	(2.71%)	12.81%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	(1.50%)	(1.29%)	(0.84%)	4.07%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

ЛИКВИДНОСТ

Коефициенти	30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
Обща ликвидност	1.56	1.78	1.67	2.71
Бърза ликвидност	0.22	0.15	0.20	0.57
Абсолютна ликвидност	0.08	0.10	0.11	0.20

Ликвидността на Актив Пропъртис АДСИЦ към **30 Септември 2026г.** покрива напълно задълженията на Дружеството.

Вътрешни източници на ликвидност

хил.евро

	30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Аванси за придобиване на инвестиции	2 424	2 488	2 556	2 556
Търговски и други вземания	246	66	163	441
Парични средства	153	157	192	236
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	**2 823**	**2 711**	**2 911**	**3 233**

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
Задължения за дивиденти	2	2	2	2
Пасиви по договори с клиенти	1 270	1 270	1 270	977
Търговски и други задължения	516	209	403	120
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**1 788**	**1 481**	**1 675**	**1 099**

Външни източници на ликвидност

През отчетния период акционер на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 232 хил.евро и с годишна лихва 4%. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Ръководството на Дружеството отчита задължението като част от собствения капитал на ред „Други резерви“.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Собствен капитал

Към **30 Септември 2026г.** собственият капитал на дружеството възлиза на 14 755 хил.евро /31.12.2025г. – 15 247 хил.евро/. Промяната спрямо 31.12.2025г. се дължи на отчетената загуба в размер на 724 хил.евро и формираните Други резерви в размер на 232 хил.евро.

хил.евро

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**30.09.2026**	**30.06.2026**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Основен капитал	10 083	10 083	10 083	10 087
Преоценъчни резерви	210	210	210	210
Премийни и общи резерви	246	246	246	242
Други резерви	232	232		
Натрупана печалба(загуба)	4 708	4 708	4 708	2 755
Текуща печалба(загуба)	(724)	(619)	(403)	1 953
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**14 755**	**14 860**	**14 844**	**15 247**

Привлечен капитал

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погасява главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. съгласно действащия погасителен план. Погасени са 69 хил.евро Кредитът е с параметри:

- Дължима главница към 30.09.2026г.: 421 816 евро /четиристотин двадесет и една хиляди осемстотин и шестнадесе евро/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 04.2031г.
- Обезпечение: ипотека на недвижим имот

Дружеството има сключен договор за банков кредит – стандартен овърдрафт за плащания по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, обособени в дружества. Параметрите са:

- Дължима главница 3 885 818.30 евро /три милиона осемстотин осемдесет и пет хиля и осемстотин и осемнадесет евро и 0,30 евроцента/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 01.2033г.
- Обезпечение: ипотека на недвижими имоти

СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ

Към **30 Септември 2026г.** структурата на активите на Актив Пропъртис АДСИЦ е следната:

	30.09.2026	***% дял***	**30.06.2026**	***% дял***	**31.03.2026**	***% дял***	**31.12.2025**	***% дял***
	хил.евро		*хил.евро*		*хил.евро*		*хил.евро*	
Нетекущи активи вкл.	**45 340**	***94.14%***	**45 274**	***94.35%***	**45 275**	**93.96%**	**44 802**	**93.27%**
Инвестиционни имоти	31 724	*65.87%*	31 658	*65.97%*	31 658	*65.70%*	31 605	*65.80%*
Активи в процес на изграждане	635	*1.32%*	635	*1.32%*	635	*1.32%*	635	*1.32%*
Стопански инвентар	-		-		1	*0.00%*	1	*0.00%*
Нематериални активи	*2*	*0.00%*	*2*	*0.00%*	2	*0.00%*	2	*0.00%*
Инвестиции в дъщерни предприятия	12 979	*26.95%*	12 979	*27.05%*	12 979	*26.94%*	12 559	*26.15%*
Текущи активи вкл.	**2 823**	***5.86%***	**2 711**	***5.65%***	**2 911**	**6.04%**	**3 233**	**6.73%**
Търговски и други вземания	246	*0.51%*	66	*0.14%*	163	*0.34%*	441	*0.92%*
Парични средства	153	*0.32%*	157	*0.33%*	192	*0.40%*	236	*0.49%*
Аванси за придобиване на инвестиции	2424	*5.03%*	2488	*5.18%*	2 556	*5.30%*	2 556	*5.32%*
ОБЩО АКТИВИ	**48 163**	***100.00%***	**47 985**	***100.00%***	**48 186**	**100%**	**48 035**	**100%**

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходи	С натрупване Януари-Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи от продажби	35	20	15	8	7	7
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	67	67	-	-	-	-
Други доходи	424	212	212	212	-	-
Общо приходи	**526**	**299**	**227**	**220**	**7**	**7**

Разходи	С натрупване Януари-Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Разходи за външни услуги	(337)	(95)	(242)	(127)	(115)	(115)
Разходи за амортизации	(1)	-	(1)	(1)	-	-
Разходи за персонала	(59)	(19)	(40)	(20)	(20)	(20)
Други разходи	(7)	(1)	(6)	(3)	(3)	(3)
Финансови разходи	(846)	(289)	(557)	(285)	(272)	(272)
Общо разходи	**(1 250)**	**(404)**	**(846)**	**(436)**	**(410)**	**(410)**

Реализираните **приходи** към 30 Септември 2026г. са в размер на 526 хил.евро, като 6,65% от тях са приходи от наеми на инвестиционни имоти, 12,74% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти и 80,61% са приходи от неустойки по сключени договори.
Направените **разходи** към 30 Септември 2026г. възлизат на 1 250 хил.евро, като 26,96% са разходи за външни услуги, подробно описани в Пояснителните приложения към финансов отчет към 30 Септември 2026г., 0.08% са разходи за амортизация, 4.72% са разходи за възнаграждения и осигуровки, 0.56% са други разходи, свързани с разход от частичен данъчен кредит и 67.68% са финансови разходи, включващи лихви по банкови кредити и лихва по емитирани облигации за текущия период.

Рискове, на които е изложено дружеството

Инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. Независимо от това, този род инвестиции са съотносими към множество рискове, които се пренасят като цяло към дружествата със специална цел и в частност върху „Актив Пропъртис" АДСИЦ.

Общи рискове

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези рискове се свеждат до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Основните общи рискове са следните:

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

Специфични рискове

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми; качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания
Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис" АДСИЦ

са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис" АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.

Информация за важни събития, настъпили след 30 Септември 2026г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

След края на отчетния период не са настъпили събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху имуществеността и финансовото състояние на дружеството в бъдеще.

Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет към 30 Септември 2026г.

На междинния финансов отчет на Дружеството към 30 Септември 2026г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти

Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

През отчетния период не са извършвани подобен тип сделки.

Стойност на сделките, характер на свързаност между свързаните лица и друга информация, необходима за оценка на финансовото състояние на дружеството, ако тези сделки са съществени и не са сключени съгласно обичайните търговски условия. Информацията за сделките може да бъде обобщена по видове, освен ако представената отделно информация за сделките е необходима за оценката на въздействието им върху финансовото състояние на дружеството

Неприложимо

Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в междинния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис" АДСИЦ

Корпоративното управление на „Актив Пропъртис" АДСИЦ се основава на следните основни принципи:

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.
- Отговорности на управителните органи.

„Актив Пропъртис" АДСИЦ считано от 15.07.2011 г. спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

С Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г. Комисията по финансов надзор утвърди НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „Актив Пропъртис" АДСИЦ спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и Юли 2021 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Гр.Пловдив, 30 Октомври 2026г.

Изпълнителен директор: TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA Digitally signed by TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA Date: 2026.10.30 13:29:19 +02'00'

/Теодора Георгиев Якимова-Дренска/