ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалище и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2, ЕИК 115869689.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционната цел на дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 Октомври 2026г.

Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

Акции	**30 Септември 2026 г.**			**31 декември 2025 г.**		
	брой акции	**номинална стойност EUR**		**брой акции**	**номинална стойност EUR**	
		за 1 акция	**общо**		**за 1 акция**	**общо**
обикновени безналични акции	2 192 011	4.60	10 083 251	2 192 011	4.60	10 086 817
Общо:	**2 192 011**		**10 083 251**	**2 192 011**		**10 086 817**

„Актив Пропъртис" АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Ръководството на Дружестовто към **30 Септември 2026г**. включва неговия Съвет на директорите в състав:

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

Лицата, натоварени с общо управление, са представени от Одитния комитет на Дружеството с членове, както следва:

- Йорданка Миткова Флорева - Председател
- Цветан Димитров Григоров
- Павел Иванов Павлов

Средносписъчният състав на персонала към **30 Септември 2026 г.** е 1 служител – Директор за връзки с иневститорите (към 31.12.2025 г. – 1 служител).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно чл.27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз" ЕООД, дъщерно предприятие.

Към **30 Септември 2026г.** „Актив Пропъртис" АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти".

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

За текущия период дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са одобрени за приложение в Европейския съюз (ЕС) и които и както са били уместни за нейната дейност.

2.1.1. Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети".

Консолидираният отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ ще бъде изготвен до 29 ноември 2026 г. и публикуван на интернет страницата на дружеството.

2.2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

2.2.1 Преход към еврото като отчетна и функционална валута

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.

Дружеството не реализира съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 01 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

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.

В следствие на прехода в евро, междинният финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството, считано от 01.01.2026 г.. Всички суми са представени в хиляди евро включително сравнителната информация за 2025 г., освен ако не е посочено друго.

2.2.2. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

2.2.3. Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в евро (EUR), която от 01.01.2026г. е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в евро, е закръглена до хиляда.

2.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

2.5 Признаване на приходи

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или извърши обещани услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той има търговска същност и мотив, страните са го одобрили, правата на страните и условията на плащане могат да бъдат идентифицирани и съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с

клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

2.6 Продажба на инвестиционни имоти

Приходи от продажба на имоти се признават, когато са изпълнени всички тези условия:

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се влеят в дружеството, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

2.7. Финансови приходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденти, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

Приходи от дивиденти от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се влеят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се влеят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

2.8. Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 *Разходи по заеми*, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

2.9. Лизинг

Лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

Оперативен лизинг

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Лизингополучател

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

Оценка за признаване на лизинг

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определинея актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимия период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглеждат, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване" и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите „право на ползване" включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване" за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.

Активите „право на ползване" са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в

случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи".

Последващо оценяване

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване". Активите „право на ползване" се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване" на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване" и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влиза в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата

за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

2.10. Разходи по заеми

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

2.11 Доходи на персонала

Трудовите и осигурителните отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

2.11.1.Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнагражения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

2.11.2 Планове с дефинирани вноски

Дружеството в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии" и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от дружеството в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството дружеството няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата заработените от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези плановете се признават, като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако друг МСФО не изисква те да бъдат капитализирани по съответния ред.

2.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

2.12. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

2.13 Доход на акция

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция по смисъла на МСС 33, съответстваща на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции.Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител), на среднопретегления брой на

държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Дружеството не изчислява нетна печалба на акция с намалена стойност за сумите от нетната печалба или загуба, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции, поради факта че емитира, само обикновени акции.

Печалбата за разпределяне на 1 акция изчислена съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел се различава от тази калкулирана по смисъла на МСС 33 и е представена самостоятелно в бележките към финансовия отчет.

2.14 Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

2.15 Акционерен капитал

Обикновени акции

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.16 Други нетекущи активи

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 359.90 EUR (700 лева), под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	2026 година	**2025 година**
▪ Компютърна техника	2 години	2 години
▪ Стопански инвентар	7 години	7 години

Определеният срок на годност се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

2.17 Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

2.18 Инвестиционни имоти

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към 31.12 на съответната фнансова година. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

2.19 Активи в процес на изграждане

Дружеството отчита като Активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи, включват административни такси за получаване на разрешения, СМР, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират, като нетекущи активи, тъй като срокът за изграждане и завършване на проектите обикновенно е по-дълъг от една календарна година. Като активи в процес на изграждане дружеството отчита и имоти, за които все още няма издадено разрешение за ползване и за които намеренията на ръководството са те да бъдат реализирани чрез отдаване под наем.

2.20 Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на дружеството да понесе в бъдеще всички реализирани загуби.

Притежаваните от дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

Дивиденти се признават като приход при установяване на правото им за получаване.

2.21. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се

дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

2.22. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и платеният/възстановен на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на имоти /продукция/ са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката
- Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

2.23. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/(загуби) от последващи оценки на инвестиционните имоти.

2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на дружеството е направило следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Оперативен лизинг

Дружеството има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че

дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна коригиращ сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за не-финансови активи .

Дружеството е приело политика за ежегодна оценка на справедливите стойности, чрез възлагане на оценката на независими външни оценители. Оценителският екип носи общата отговорност за всички значителни оценки, включително справедливи стойности в Ниво 3, и докладва директно на Изпълнителния Директор.

Оценителският екип ежегодно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като пазарни нива, анализи на лихвени нива се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одит комитета на Дружеството.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

2.25 Материални запаси

Дружеството отчита като материални запаси активи, които са**:**

а) държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност;

б) намиращи се в процес на производство за такава продажба; или

в) под формата на материали или запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставянето на услуги.

В себестойността на материалните запаси се включват всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Разходите за закупуване на материалните запаси включват покупната цена, митните сборове и други данъци (различни от тези, които впоследствие предприятието може да си възстановява от данъчните органи), транспортните разходи и други, които могат директно да се отнесат към придобиването на завършените стоки, материалите и услугите. Търговските отстъпки, рабати и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Дружеството отчита като материални запаси и имоти, при кумулативно изпълнение на следните условия::

- дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

Като “Продукция” в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, за които има разрешение за ползване и чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Като «Незавършено производство» в баланса се посочва разходите свързани с изграждане от Дружеството недвижими имоти, чиято реализация ще бъде последством продажба и за които към датата на баланса няма издадено разрешение за ползване.

Материалите се изписват по конкретно определена цена.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	90	90
Поземлени имоти 83 753 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	3 211	3 211
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 702	3 636
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	1 332	1 332
Незастроен терен ПИ № 68134.4081.9471 (част от стар 1897)- 396 кв.м. гр.София, район Младост, местност Кьро	605	605
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9473 *(стар 845)* - 824 кв.м. гр.София, район Младост, местност Кьро	1 260	1 260
Незастроен ТеренПИ 68134.4081.9474 (*стар 845)* - 87 кв.м. гр.София, район Младост, местност Кьро	133	133
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9466 – 177 кв.м., гр.София, район Младост, местност Кьро	271	271
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9467 – 61 кв.м., гр.София, район Младост, местност Кьро	93	93
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9468 – 529 кв.м., гр.София, район Младост, местност Кьро	809	809
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9470 – 7585 кв.м., гр.София, район Младост, местност Кьро, (*преобразуван съгласно изменение кадастрална карта, включващ част от стар имот 1897)*	11 596	11 596
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9472 – 380 кв.м., гр.София, район Младост, местност Кьро	581	581
УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	4 037	4 037
Прилежащ терен на търг.обект - гр.София, бул.Тодор Александров № 144	5	-
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	**27 725**	**27 654**
СГРАДИ		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 840	1 840
Общежитие „Добре дошли" – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	780	780
Самостоятелен обект в сграда – Магазин № 1, гр.София, бул.Тодор Александров № 144	1 164	1 164
Самостоятелен обект в сграда - Магазин № 24 - гр.София, бул.Тодор Александров № 144	48	-
15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	167	167
Общо инвестиционни имоти – сгради	**3 999**	**3 951**
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	**31 724**	**31 605**

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Кьро", София, РЗП 92 097 кв.м.	563	563
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен	72	72
Общо:	**635**	**635**

5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи EUR'000	ОБЩО ДМА EUR'000
Отчетна стойност		
на 01.01.2025 г.	**2**	**2**
Придобити	1	1
на 31.12.2025 г.	**3**	**3**
на 30.09.2026 г.	**3**	**3**
Амортизация		
на 01.01.2025 г.	**-**	**-**
на 31.12.2025 г.	**-**	**-**
Начислена	(1)	(1)
на 30.09.2026 г.	**(1)**	**(1)**
Балансова стойност		
на 01.01.2025 г.	**2**	**2**
на 31.12.2025 г.	**3**	**3**
на 30.09.2026 г.	**2**	**2**

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	Дата на придобиване	Процент участие	30.09.2026г. EUR'000	31.12.2025г. EUR'000
„Актив сървисиз" ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	51	51
Обезценка на инвестиция в дъщерно дружество „Актив Сървисиз" ЕООД	-	100%	(51)	(51)
„Рест енд Флай" ЕООД	15.05.2023	100%	6 010	5 590
„Ти Ей Пропъртис" ЕАД	01.12.2025	100%	6 969	6 969
ОБЩО	**-**	**-**	**12 979**	**12 559**

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 дейността 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).

Съгласно чл. 25, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, като съгласно чл. 25, ал. 6 от ЗДСИЦДС общият размер на инвестициите по чл. 25, ал. 1 – 5 от ЗДСИЦДС на дружеството

със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите му. Съгласно данните от последно разкрития счетоводен баланс (към 31.12.2025 г.) към датата на решение на Съвета на директорите 27.03.2026г. инвестицията е в рамките на посоченото ограничение.

7. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Платени аванси за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества	2 424	2 556
Общо:	**2 424**	**2 556**

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	3	3
Вземания по предоставени гаранции	18	17
Вземания от дъщерни дружества	1	2
Начислени неустойки по сключени договори	212	326
Предплатена застраховка облигация	12	40
Вземания по платен аванс на покупка на търг.обект	-	53
Общо, в това число:	**246**	**441**
Текущи	**246**	**441**

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

В следващата таблица е представен възрастовият анализ на търговските и други вземания:

30 Септември 2026 г.	**с ненастъпил падеж** **EUR'000**	**просрочени до 6 м.** **EUR'000**	**просрочени от 6 до 12 м.** **EUR'000**	**просрочени от 1 до 3 г.** **EUR'000**	**просрочен и над 3 г.** **EUR'000**	**Общо** **EUR'000**
Вземания от клиенти	-	3	-	-	-	3
Вземания от свързани лица	-	1	-	-	-	1
Вземания по гаранции	18	-	-	-	-	18
Предплатени застраховки	12	-	-	-	-	12
Неустойки по сключени договори	212	-	-	-	-	212
Общо	**242**	**4**	**-**	**-**	**-**	**246**

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Парични средства в разплащателни сметки	8	6
Парични средства от емитирана нова облигация - остатък	145	230
Общо	**153**	**236**

Към **30 Септември 2026г.** дейността на Актив Пропъртис АДСИЦ се обслужва от Тексим Банк АД – банка-депозитар, където дружеството има разкрита разплащателна сметка.

Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	10 083	10 087
Премии от емисии (*разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции*) и общи резерви	246	242
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	210	210
Други резерви	232	-
Неразпределена печалба от минали години	5 932	3 979
Непокрита загуба от минали години	(1 224)	(1 224)
Текуща печалба/ (загуба)	(724)	1 953
Общо	**14 755**	**15 247**

Съгласно Закона за еврото в Република България, считано от 01 Януари 2026г. 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, е отразена в позицията Общи резерви.

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“.

На проведеното редовно Общо събрание на акционерите от 23 Юни 2026г. се взе решение реализираната печалба от 2025г. да бъде отнесена като неразпределена.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Задължения по дългосрочен банков кредит	422	491
Задължения по краткосрочен банков кредит-овърдрафт	3 859	3 859
Общо, това число:	**4 281**	**4 350**
Нетекущи	4 258	4 258
Текущи	23	92

Отпуснатите средства са използвани за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества. Ипотекирани са имоти като обезпечение по предоставения кредит.

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	30.09.2026 EUR'000		31.12.2025 EUR'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Стандартен кредит	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	12.2031г.	422	422	491	491
Стандартен кредит-овърдрафт	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	01.2033г.	3 859	3 859	3 859	3 859

11.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези, за които са отчетени парични поточи или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2026г. EUR'000	Получени парични потоци EUR'000	Погасени парични потоци EUR'000	30.09.2026г. EUR'000
Задължения по получени стандартни кредити	4 350	-	69	**4 281**
	4 350	**-**	**69**	**4 281**

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	30.09.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100019228	15 339	15 339
Емитирани облигации с ISIN код BG2100007256	12 000	12 000
Общо, в това число:	**27 339**	**27 339**
Нетекущи	27 339	27 339

„Актив пропъртис"АДСИЦ е издало 2 (две) емисии обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри, както следва:

Емисия с ISIN код BG2100019228 с дата на емитиране 07.12.2022г.

Емитирани са 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност всяка 511.29188 евро (1000 лева).

Непогасената главница в лева (30 000 хил.лв.) е превалутирана и закръглена в съответствие с правилата за превалутиране и закръгляване съгласно чл.12 и 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и съответно изчислена на 15 339 хил.евро.

Съгласно правилата на Българската фондова борса единичната номинална стойност на една облигация е изчислена, като получената стойност в евро (15 339 хил.евро) на непогасената главница е разделена на броя издадени облигации (30 000 бр.) със закръгляване до петия знак след десетичната запетая, т.е. 511.29188 евро на една облигация. Закръгляването до петия знак след десетичната запетая е извършено съгласно възприетия от Централен депозитар АД метод за превалутиране на единчните номинални стойности на дълговите инструменти, различни от държавни ценни книжа.

Облигационната емисия е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE с борсов код АКТВ.

Средствата от облигационния заем са използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения и в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента са придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС

Лихвата по облигационната емисия е плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 4%, се прилага минималната стойност от 4% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 9 /девет/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 07.06.2023г.; 07.12.2023г.; 07.06.2024г.; 07.12.2024г.; 07.06.2025г.; 07.12.2025г.; 07.06.2026г.; 07.12.2026г.; 07.06.2027г.; 07.12.2027г.; 07.06.2028г.; 07.12.2028г.; 07.06.2029г.; 07.12.2029г.;07.06.2030г.; 07.12.2030г.; 07.06.2031г.; 07.12.2031г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 1 533 875,64 евро всяка от 2027 до 2031 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 07.06.2027г.; 07.12.2027г.;07.06.2028г.; 07.12.2028.; 07.06.2029г.; 07.12.2029г.; 07.06.2030г.; 07.12.2030г.;07.06.2031г.; 07.12.2031г.

Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.27 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица и ипотека на недвижими имоти.

Към **30 Септември 2026г**. по облигационна емисия с ISIN код BG2100019228 е извършено лихвено плащане в размер на 305 934,65 EUR

Емисия с ISIN код BG2100007256 с дата на емитиране 29.04.2025г.

Емитирани са 12 000 (дванадесет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1000 евро или обща номинална стойност на емисионния заем 12 000 000 EUR (дванадесет милиона евро)

Облигационната емисия е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE с борсов код АКТС.

Средствата от облигационния заем са използвани в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз, а именно инвестиция в недвижими имоти. Средствата се използват и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Лихвата е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,00 % /един процент/, но не по-малко от 3,00 % /три процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 /три/ работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 3,00 % годишно и не по-висока от 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3,00%, се прилага минималната стойност от 3,00 % годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5.00%, се прилага максималната стойност от 5.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първият шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, по една или друга причина официално не е обявена стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията дружеството ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Облигационният заем е за срок от 7 /седем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 29.10.2025г.; 29.04.2026г.; 29.10.2026г.; 29.04.2027г.;29.10.2027г.; 29.04.2028г.; 29.10.2028г.; 29.04.2029г.; 29.10.2029г.; 29.04.2030г.; 29.10.2030г.; 29.04.2031г.; 29.10.2031г.; 29.04.2032г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 1 500 000 евро всяка от 2028 до 2032 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 29.10.2028г.; 29.04.2029г.; 29.10.2029г.; 29.04.2030г.; 29.10.2030г.; 29.04.2031г.; 29.10.2031г.; 29.04.2032г.

В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва

върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнично плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничното плащане по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица. Обезпечени са срещу риск от неплащане вземанията за всички дължими главницата лихви, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Към **30 Септември 2026г**. по облигационна емисия с ISIN код BG2100007256 е извършено лихвено плащане в размер на 185 729.75 EUR

13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти	1 270	977
Общо	**1 270**	**977**

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Непотърсен дивидент (от печалба за 2021г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	2	2
Общо	**2**	**2**

След изтичане на 5 (пет) години от датата на взимане на решението за разпределяне на дивидент непотърсената сума на дивидента се признава на приход.

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Задължения към доставчици	-	10
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	-	1
Получени гаранции по договори за наем	1	1
Данъчни задължения	144	2
Начислена лихва по облигация	371	106
Общо, това число:	**516**	**120**
Текущи	**516**	**120**

16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Приходи от наеми	15	72
Общо	**15**	**72**

Приходите от наем разпределени по имоти както следва :

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Гр.Пловдив, ул."Нестор Абаджиев", №37 сграда	20	98
гр.София, м.Кръо, кв.6б, УПИ III	15	8
Общо	**35**	**106**

Всички клиенти са базирани в Република България.

17. ПРОМЯНА В СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	66	99
Общо	**66**	**99**

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Приходи от неустойки	424	354
Общо	**424**	**354**

19. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	(52)	(157)
Разходи за такси и членски внос	(10)	(16)
Местни данъци и такси	(143)	(93)
Разходи за застраховки инвестиционни имоти	(3)	(2)
Възнаграждение маркетмейкър	(1)	(1)
Изготвяне на пазарни оценки	(2)	(1)
Разходи за такси по кредити	(8)	(32)
Разходи по облигация – застраховка, такса довереник	(99)	(84)
Такси банка-депозитар и банкови такси	(3)	(3)
Разходи по охрана	(1)	(7)
Разходи абонамент софтуер	(3)	(3)
Консултантски услуги	(11)	(12)
Други разходи	(1)	(2)
Общо	**(337)**	**(413)**

20. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Възнаграждения и заплати	(58)	(36)
Разходи за социално осигуряване	(1)	(1)
Общо	**(59)**	**(37)**

21. ДРУГИ РАЗХОДИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Разходи във връзка със закъснели плащания за местни данъци и такси към общините	-	(6)
Разход частичен данъчен кредит по ДДС	(7)	-
Общо	**(7)**	**(6)**

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Лихва по договор за банкови кредити	(88)	(115)
Лихва /начислена/ по облигация	(758)	(619)
Общо	**(846)**	**(734)**

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис" АДСИЦ са:

- „Актив Сървисиз" ЕООД – дъщерно дружество
- „Рест енд Флай" ЕООД – дъщерно дружество
- „Ти Ей Пропъртис" ЕАД – дъщерно дружество
- Ключов ръководен персонал:
  - Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен член на СД
  - Илия Йорданов Цветков - член на СД
  - Цветан Димитров Григоров - член на СД
  -

23.1. Сделки с дъщерни предприятия

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	(52)	(157)
Вземания от дъщерни дружества	1	1

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, включително осигурителни вноски за сметка на работодателя, е както следва:

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Възнаграждения и осигуровки	(55)	(33)
Общо	**(38)**	**(33)**

Месечното възнаграждение на ръководните служители, считано от 01.12.2025г. *(Решение ОСА 27.11.2025г.)*, е както следва:

- Изпълнителен директор – три минимални заплати нетно
- Председател на Съвета на директорите – три минимални заплати нетно
- Независим член на Съвета на директорите – три минимални заплати нетно

Към **30.09.2026 г.** няма неизплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал.

24. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Януари – Септември 2026г. EUR'000	Януари – Септември 2025г. EUR'000
Финансов резултат в хил. евро	(724)	(631)
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	**(0.330)**	**(0.288)**

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане минимизирането на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

25.1.Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризираща се с неособено позитивни тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики,

което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.

В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.

Лихвените задължения по емитирана облигация са изложени на риск от промяна на 6-месечен EURIBOR, както следва:

Облигация ISIN код BG2100019228

Лихвеният процент е плаващ, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %. Следващата таблица показва варианти на лихвени плащания при промяна в 6-месечен EURIBOR:

Дата на лихвено плащане	***4%***	***5%***	***6%***	***6.50%***
	EUR'000	***EUR'000***	***EUR'000***	***EUR'000***
07.12.2026г.	*308*	*385*	*461*	*500*
07.06.2027г.	*306*	*382*	*459*	*497*
07.12.2027г.	*276*	*346*	*415*	*450*
07.06.2028г.	*245*	*307*	*368*	*399*
07.12.2028г.	*215*	*268*	*322*	*349*
07.06.2029г.	*184*	*230*	*275*	*298*
07.12.2029г.	*154*	*192*	*231*	*250*
07.06.2030г.	*122*	*153*	*184*	*199*
07.12.2030г.	*92*	*115*	*138*	*150*
07.06.2031г.	*61*	*77*	*92*	*99*
07.12.2031г.	*31*	*38*	*46*	*50*

Облигация ISIN код BG2100007256

Лихвеният процент е плаващ, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %. Следващата таблица показва варианти на лихвени плащания при промяна в 6-месечен EURIBOR:

Дата на лихвено плащане	***3%***	***4%***	***5%***
	EUR'000	***EUR'000***	***EUR'000***
29.10.2026г.	*92*	*123*	*154*
29.04.2027г.	*92*	*122*	*153*
29.10.2027г.	*92*	*123*	*154*
29.04..2028г.	*92*	*123*	*153*
29.10.2028г.	*92*	*123*	*153*
29.04.2029г.	*80*	*107*	*134*
29.10.2029г.	*69*	*92*	*115*
29.04.2030г.	*57*	*76*	*96*
29.10.2030г.	*46*	*62*	*77*
29.04.2031г.	*34*	*46*	*57*
29.10.2031г.	*23*	*31*	*39*
29.04.2032г.	*12*	*15*	*19*

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

25.2.Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновенно за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **30 Септември 2026г.**, възлизащи на 153 хил.евро (31.12.2025: 236 хил.евро), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с (BBB-)

25.3.Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

25.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	30.09.2026	**31.12.2025**
	EUR'000	**EUR'000**
Основен капитал	10 083	10 087
Преоценъчни резерви	210	210
Премийни резерви	246	242
Други резерви	232	-
Финансов резултат	3 984	4 708
Общо собствен капитал	**14 755**	**15 247**
Инвестиционни имоти (Приложение 3)	31 724	31 605
Задължения	33 408	32 788
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	2,26	2.15
Имоти към собствен капитал	2,15	2.07

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Към **30 Септември 2026г**. Дружеството няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 30 Октомври 2026г.

Съставител:_____ KRASIMIRA ANGELOVA PANAYOTOVA Digitally signed by KRASIMIRA ANGELOVA PANAYOTOVA Date: 2026.10.30 13:27:38 +02'00'

Актив Сървисиз ЕООД,
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:_____ TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA Digitally signed by TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA Date: 2026.10.30 13:28:00 +02'00'

Теодора Георгиева Якимова-Дренска