

„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Март 2026г.

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

"ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на 31 Март 2026г.

(неодитиран)

	Приложения №	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	2 220	2 220
Общо нетекущи активи		2 220	2 220
Текущи активи			
Търговски и други вземания	4	2	2
Парични средства	5	34	46
Отстрочени данъчни активи	6	-	14
Общо текущи активи		36	62
ОБЩО АКТИВИ		2 256	2 282
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	7	1 020	1 020
Общи резерви	7	1 530	1 530
Натрупана печалба (загуба)	7	(291)	(214)
Текущ резултат за периода	7	(8)	(63)
Общо собствен капитал		2 251	2 273
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	8	5	9
Общо текущи пасиви		5	9
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		2 256	2 282

Пояснителните приложения на страници от 7 до 18 са неразделна част от този финансов отчет

30 Април 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Теодора Дренска

"ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода от 01 Януари 2026г. до 31 Март 2026г.

(неодитиран)

	Приложения №	Януари - Март 2026г. EUR'000	Януари - Март 2025г. EUR'000
РАЗХОДИ			
Разходи за външни услуги	9	(8)	(13)
Оперативни разходи общо		(8)	(13)
Резултат от оперативна дейност		(8)	(13)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(8)	(13)
Нетна печалба / загуба за периода		(8)	(13)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(8)	(13)

Бележка: Няма елементи на всеобхватен доход в текущия или предходния период различни от печалбата или загубата за годината и съответно не е представен отчет за всеобхватен доход.

Пояснителните приложения на страници от 7 до 18 са неразделна част от този финансов отчет

30 Април 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Теодора Дренска

"ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода от 01 Януари 2026г. до 31 Март 2026г.

(неодитиран)

	Основен капитал	Общи резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Салдо на 01 януари 2025година	864	1 530	(214)	2 180
Печалба / загуба за периода	-	-	(13)	(13)
Салдо на 31.03.2025	864	1 530	(227)	2 167
				-
Салдо на 01 януари 2026 година	1 020	1 530	(277)	2 273
Печалба / загуба за периода	-	-	(8)	(8)
Други изменения	-	-	(14)	(14)
Салдо на 31.03.2026г.	1 020	1 530	(299)	2 251

Пояснителните приложения на страници от 7 до 18 са неразделна част от този финансов отчет

30 Април 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Теодора Дренска

"ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 01 Януари 2026г. до 31 Март 2026г.

(неодитиран)

	Януари - Март 2026г. EUR'000	Януари - Март 2025г. EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(5)	(6)
Плащания на данъци	(8)	-
Възстановени данъци	2	3
Други плащания за основна дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(12)	(3)
Нетно намаление / увеличение на парични средства и еквиваленти	(12)	(3)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	46	12
Парични средства и еквиваленти на 31 март	34	9

Бележка: Дружеството не прави допълнителни оповестявания, съгласно изискванията на МСС 7 Отчети за паричните потоци, свързани с промени в пасивите възникващи от финансови дейности, тъй като не отчита такива.

Пояснителните приложения на страници от 7 до 18 са неразделна част от този финансов отчет

30 Април 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Теодора Дренска

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Учредяване и регистрация

„Ти Ей Пропъртис“ е регистрирано като еднолично акционерно дружество, създадено за неопределен срок със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ЕИК 200536466.

1.2. Собственост и управление

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД е частно дружество. Едноличен собственик на капитала /100%/ е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Към **31 Март 2026 г.** капиталът на Дружеството възлиза на 1 019 хил.евро, и е разпределен на 199 500 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 5,11 евро на брой.

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Теодора Георгиева Якимова-Дренска.

Системата за управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите в следния състав към **31 Март 2026 г.**:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Цветан Димитров Григоров – член на Съвета на директорите
- Актив Сървисиз ЕООД, ЕИК 200199440, с представител Цветан Григоров – член на Съвета на директорите

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от едноличния собственик на Дружеството на 30 Април 2026г.

1.3. Структура на дружеството

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД няма учредени дъщерни дружества, както и клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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.

2.2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

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 5.11 евро номинална стойност на една акция. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите – 1 019 445 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 в размер на 1 020 027.30 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 1 019 445 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.

2.2.1. Действащо предприятие

Към **31 Март 2026г.** отчетното тримесечие Дружеството отчита загуба в размер на 8 хил. евро. Към същата дата натрупаната загуба възлиза на 291 хил.евро. От друга страна текущите активи на Дружеството превишават текущите му пасиви с 31 хил.евро, нетната стойност на активите надхвърля регистрирания акционерен капитал с 1 232 хил.евро.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, като е взело предвид наличната информация за обозримото бъдеще. На база направените прогнози за бъдещото развитие и предвид продължаващата финансова подкрепа от едноличния акционер, ръководството счита, че Дружеството ще може да изпълнява своите задължения без да се налага продажба на активи или съществени промени в дейността. Въз основа на тези фактори принципът на действащо предприятие остава приложим при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

2.2.2. 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 официална 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 вероятното 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 разгранчими (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 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, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

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

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят 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

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

2.9.1. Дружеството като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор. Първоначалните преки разходи, направени в договарянето и уреждането на оперативния лизинг ако има такива, се прибавят към балансовата стойност на отдадения актив и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинговия договор.

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 компенсиреми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения 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 работниците от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези планове 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 пенсионира 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 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 котира 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.

2.14 Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация.

Към **31 Март 2026г.** внесенят напълно основен капитал е в размер на 1 019 хил.евро и е разпределен в 199 500 броя акции по 5.11 евро всяка. Собственик на капитала е Актив Пропъртис АДСИЦ – 100%.

2.15 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 357,90 евро (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
• Транспортни средства	5 години	5 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.

2.16 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 357,90 евро (700 лева), под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

2.17. 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.

2.18. 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 възстановеният 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 апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби

2.19. 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.

2.20. 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 корективна сметка за всеки вид вземане към статията “Обезценка на активи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Земя и сграда в гр.София, бул.Тодор Александров № 144, в т.ч.	2 220	2 220
92,09 ид.ч. от УПИ 68134.303.171	214	214
Търговски обекти в сграда	2 006	2 006
ОБЩО	2 220	2 220

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Данъци за възстановяване	2	2
Общо	2	2

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	34	46
Общо	34	46

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите.
 Към **31 Март 2026 г.** ръководството е извършило преглед за възникване на очаквани кредитни загуби и не е констатирало необходимост от начисляване на такива.

6. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Данъчен ефект от отписано вземане	-	14
Общо	-	14

През отчетното тримесечие е отразено обратното проявление на формирания в предходен период данъчен актив за сметка на финансовия резултат.

7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Записан капитал	1 019	1 020
Общи резерви (от вливане)	1 531	1 530
Печалба/загуба от минали години	(291)	(214)
Текуща печалба/(загуба)	(8)	(63)
Общо	2 251	2 273

На основание Закон за въвеждане на еврото в Република България от 01.01.2026 г. капиталът на Дружеството е превалутуиран 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 превалутуира 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 5.11 евро номинална стойност на една акция. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите – 1 019 445 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 в размер на 1 020 027.30 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 1 019 445 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразпределена печалба.

8. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Задължения към доставчици	1	1
Задължения за местни данъци и такси	4	8
Общо	5	9

9. РЕЗУЛТАТ ОТ ДЕЙНОСТТА

9.1 Приходи

Дружеството не е осъществявало активна стопанска дейност през периода и не е отчетло приходи.

9.2 Разходи

	Януари-Март	Януари-Март
	2026	2025
	EUR'000	EURN'000
Охрана	(2)	(7)
Местни данъци и такси	(4)	(6)
Счетоводно обслужване	(2)	-
Общо	(8)	(13)

10. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2026г. е 10%. С корпоративен данък се облага положителния данъчен финансов резултат към края на съответната година. В резултат на прилагане на балансовия метод на изчисляване на отсрочените данъци, дружеството отчита отсрочени данъчни пасиви.

11. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД към **31 Март 2026г.** са:

- Членове на СД
- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – едноличен собственик на капитала
- Рест енд флай ЕООД – общо дружество-майка

- „Актив Сървисиз“ ЕООД – общо дружество-майка и член на СД

Към 31 Март 2026г. са извършени следните сделки със свързаните лица:

Вид услуга и контрагент	Януари - Март	Януари - Март
	2026	2025
	EUR'000	EUR'000
Доставка на услуга от Актив Пропъртис АДСИЦ - префактуриране на разходи за охрана	(2)	-
Доставка на услуга от Актив Сървисиз ЕООД – -счетоводно обслужване	(2)	-
Задължения към Актив Пропъртис АДСИЦ	(2)	(1)

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

12. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

12.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от валутни курсови разлики.

12.2. Лихви по търговски и банкови кредити

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

12.3. Кредитни рискове

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

12.4. Ликвидност

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

12.5. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Политиката на предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или

респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност, или представляват инвестиции в дялове на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Възнаграждение на Изпълнителния директор*

Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения на Изпълнителния директор.

- *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството*

Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

- *Сключени от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Ти Ей Пропъртис ЕАД.

14. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажименти.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на дружеството.

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване не са настъпили други събития, изискващи корекции или оповестяване.

Настоящият отчет е одобрен от едноличния собственик на капитала на 30 Април 2026 г.

Съставител:.....

Красимира Панайотова

Изпълнителен Директор:.....

Теодора Дренска