

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ**  
**за периода 01 Януари 2025г. – 31 Декември 2025г.**

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Актив Пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено на 23 декември 2004 г. и е вписано на 20.01.2005 г. в търговския регистър по фирмено дело 202/2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005 г. на Комисията за Финансов Надзор „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.

С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 5 200 000 лева.

С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 лева на 19 728 029 лева.

Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър през м. април 2008 г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008 г. на Агенцията по вписванията.

Съгласно вписване №20150617110807/17.06.2015 г. по електронното дело на Дружеството, номиналната стойност на акциите беше увеличена от 1 лев на 9 лева, а техният брой беше намален от 19 728 099 на 2 192 011, при запазване на размера на капитала на Дружеството непроменен.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА за периода 01 Януари – 31 Декември 2025г.**

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

Средносписъчният състав на персонала в дружеството е 1 служител.

През отчетния период Дружеството сключи допълнителни споразумение за удължаване сроковете по сключени предварителни договори.

На свое заседание от 24.04.2025г. Съвета на директорите на „Актив пропъртис“ АДСИЦ взе решение за издаване на нова емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри:

- ISIN код на емисията **BG2100007256**
- Обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000 EUR /дванадесет милиона евро/
- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 12 000 000 EUR /дванадесет милиона евро/
- Валута на емисията: евро
- Брой облигации: 12 000 /дванадесет хиляди/
- Номинална стойност на една облигация: 1000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1000 /хиляда/ евро
- Минимален размер, при който заемът се счита за сключен: 6 000 000 /шест милиона/ евро

- Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 /седем/ години /84 месеца/, считано от датата на сключване на заема /издаване на емисията/ с 3 /три/ години гратисен период
- Амортизация на главницата: Първа, втора и трета – гратисен период без погашения по главницата.
- От четвъртата до седмата година - осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро
- Лихва: 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 лихвено 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 първия 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
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Начин на извършване на лихвено плащане: Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца. В случай че датата на лихвено плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвено 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.
- Цел на облигационния заем: Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. Средствата ще бъдат използвани и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.
- Начин на предлагане: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица)
- Обезпечение: За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации. Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря

на изискванията на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът ще сключи и ще поддържа застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите

На 29.05.2025г. Дружеството сключи договор за банков кредит за заплащане на данък добавена стойност за покупка на идеални части недвижими имоти, които са в съсобственост

На 06.06.2025 г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба /нотариален акт/, по силата на който закупи от съсобственик идеални части от 8 поземлени имоти, находящи се в гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Кърво“, притежавани до този момент в съсобственост. Продажната цена по договора, в размер на 10 500 000 евро без ДДС.

На 10.06.2025г. Дружеството извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100019228

На 25.06.2025г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АДСИЦ, като протоколът и материалите от него са оповестени по надлежния ред.

На 04.09.2025г. Дружеството погаси банков кредит за заплащане на данък добавена стойност за покупка на идеални части недвижими имоти, като средствата са от ефективно възстановен данък добавена стойност.

На 02.10.2025г. 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 с издаване на нови 500 дружествени дяла, всеки с номинална стойност от 100 лева и обща номинална стойност 50 000 лева.

На 31.10.2025г. Дружеството извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100007256

На 27.11.2025г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което се взе решение да се придобият акциите на специализирано дружество „Ти Ей Пропъртис“ АДСИЦ, позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС

На 01.12.2025 г. бяха придобити 100 % от акциите на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, с ЕИК 200536466, чийто предмет на дейност е: 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 продажбата им. Продавач на акциите е „Алтерон“ АДСИЦ, с ЕИК 148146418.

На 12.12.2025г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД и отчитайки необходимостта от финансиране на дейността на последното прие решение съгласно чл. 219, ал. 2 от Търговския закон да увеличи капитала на дъщерното дружество с издаване на нови 13 000 броя обикновени поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 10 лева и обща номинална стойност 130 000 лева.

На 16.12.2025г. Дружеството извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100019228

На 18.12.2025 г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е вписан в Търговския регистър към Агенция по вписванията като едноличен собственик на капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, с ЕИК 200536466.

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

### **ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към 31.12.2025 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 57 209 хил. лв.

Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

#### **ПРОЕКТ № 1**



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

**Предназначение:** Отдаване под наем или продажба.

#### **ПРОЕКТ № 2**



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

определяне на строителна линия и ниво на строежа; Заповедна книга.

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

**Предназначение:** Продажба

### ПРОЕКТ № 3



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

**Действия към момента:** Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдих и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”. Тяхната обща квадратура възлиза на 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м.

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

**Предназначение:** Проектиране и парцелиране с цел продажба

### ПРОЕКТ № 4



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

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

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

**Намерения:** Продажба

#### **ПРОЕКТ № 5**



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

#### **Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:**

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

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

#### **Технически показатели:**

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

Застроена площ (ЗП): 5 844 кв.м.

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

РЗП надземно: 57 676 кв.м.

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 кв.м.

#### **Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:**

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

#### **Технически Показатели:**

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

Застроена площ (ЗП): 487 кв.м.

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

РЗП надземно: 2 884 кв.м.

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 кв.м.

#### **ПРОЕКТ № 6**



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

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

#### **ПРОЕКТ № 7**

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

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

#### **ПРОЕКТ № 8**

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

#### **ПРОЕКТ № 9 - ИНВЕСТИЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА**

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

## **РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО през периода Януари – Декември 2025г.**

### **Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към **31.12.2025г.** с натрупване от началото на годината.

*хил.лв.*

	<b>31.12.2025</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>АКТИВИ</b>					
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	87 212	68 098	67 904	46 721	46 720
ТЕКУЩИ АКТИВИ	6 320	20 166	24 428	19 327	18 813
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>93 532</b>	<b>88 264</b>	<b>92 332</b>	<b>66 048</b>	<b>65 533</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	29 405	24 767	25 315	26 207	26 001
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	61 798	61 970	61 971	38 502	38 502
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	2 329	1 527	5 046	1 339	1 030
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>93 532</b>	<b>88 264</b>	<b>92 332</b>	<b>66 048</b>	<b>65 533</b>

*хил.лв.*

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари- Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари- Март	За I-во тримесечие
<b>Финансов резултат</b>								
Приходи	6 617	5 525	1 092	261	831	72	759	759
Разходи	(3 213)	(887)	(2 326)	(809)	(1 517)	(964)	(553)	(553)
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>3 404</b>	<b>4 638</b>	<b>(1 234)</b>	<b>(548)</b>	<b>(686)</b>	<b>(892)</b>	<b>206</b>	<b>206</b>

<b>Финансова информация и показатели</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Брой акции	2192011	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9	9	9	9
Счетоводна стойност на акция	13.41	11.30	11.55	11.96	11.86
Пазарна стойност на акция	5.60	5.75	5.75	5.85	5.85
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-	-	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	1.55	( 0.56 )	( 0.31 )	0.09	0.19
Цена/възвръщаемост (P/E)	3.61	( 10.21 )	( 18.37 )	62.25	30.24
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.42	0.51	0.50	0.49	0.49
Дълг*/Активи	66.26%	70.26%	71.66%	58.50%	59.03%
Дълг*/ Собствен капитал	210.77%	250.39%	261.38%	147.43%	148.77%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	11.58%	( 4.98% )	( 2.71% )	0.79%	1.63%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	3.64%	( 1.40% )	( 0.74% )	0.31%	0.65%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

## ЛИКВИДНОСТ

Коефициенти	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	2.71	13.21	4.84	14.43	18.27
Бърза ликвидност	0.52	1.09	1.17	0.62	0.30
Абсолютна ликвидност	0.20	0.59	0.17	0.06	0.08

Ликвидността на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2025г.** покрива напълно задълженията на Дружеството.

## Вътрешни източници на ликвидност

хил.лв.

	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
Аванси за придобиване на инвестиции	5 107	18 500	18 500	18 500	18 500
Търговски и други вземания	750	772	5 085	748	227
Парични средства	463	894	843	79	86
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>6 320</b>	<b>20 166</b>	<b>24 428</b>	<b>19 327</b>	<b>18 813</b>

	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>					
Задължения за дивиденди	4	7	7	8	8
Пасиви по договори с клиенти	1 911	761	572	572	542
Търговски и други задължения	234	714	270	624	300
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>2 149</b>	<b>1 482</b>	<b>849</b>	<b>1 204</b>	<b>850</b>

## Външни източници на ликвидност

На свое заседание от 24.04.2025г. Съвета на директорите на „Актив пропъртис“ АДСИЦ взе решение за издаване на нова емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000 EUR /дванадесет милиона евро/, ISIN код на емисията **BG2100007256**

На 29.05.2025г. Дружеството сключи договор за банков кредит за заплащане на данък добавена стойност за покупка на идеални части недвижими имоти, които са в съсобственост. Към 31.12.2025г. банковият кредит е изцяло погасен.

## КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### Собствен капитал

Към **31 Декември 2025г.** собственият капитал на дружеството възлиза на 29 405 хил.лв. /31.12.2024г. – 26 001 хил.лв./. Увеличението спрямо 31.12.2024г. се дължи на отчетената печалба в размер на 3 404 хил.лв.

хил.лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	411	411	411	411	411
Премийни и общи резерви	473	473	473	473	473
Натрупана печалба(загуба)	5 389	5 389	5 389	5 389	4 965
Текуща печалба(загуба)	3 404	(1 234)	(686)	206	424
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>29 405</b>	<b>24 767</b>	<b>25 315</b>	<b>26 207</b>	<b>26 001</b>

### Привлечен капитал

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погасява главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. съгласно действащия погасителен план. Погасени са 180 хил.лв. Кредитът е с параметри:

- Дължима главница към 31.12.2025г.: 960 000 лв./деветстотин и шестдесет хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 04.2031г.
- Обезпечение: ипотека на недвижим имот

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

- Дължима главница 7 600 000 лв. /седем милиона и шестотин хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 01.2033г.
- Обезпечение: ипотека на недвижими имоти

На 29.05.2025г. Дружеството сключва договор за банков кредит – оборотен, за заплащане данък добавена стойност при придобиването на поземлени имоти с параметри.. Параметрите са:

- Размер: 4 107 000 лв. /четири милиона сто и седем хиляди лева/
- Лихва: 4,5%
- Погасяване: 12.2025г.
- Обезпечение: застраховка

Кредитът е изцяло погасен към датата на настоящия отчет.

### СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ

Към **31 Декември 2025г.** структурата на активите на Актив Пропъртис АДСИЦ е следната:

	31.12.2025	% дял	30.09.2025	% дял	30.06.2025	% дял	31.03.2025	% дял	31.12.2024
	хил.лв.		хил.лв.		хил.лв.		хил.лв.		хил.лв.
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>87 212</b>	<b>93.24%</b>	<b>68 098</b>	<b>77.15%</b>	<b>67 904</b>	<b>73.54%</b>	<b>46 721</b>	<b>70.74%</b>	<b>46 720</b>
<i>Инвестиционни имоти</i>	61 401	65.65%	55 967	63.41%	55 773	60.40%	34 590	52.37%	34 590
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	1.33%	1 242	1.41%	1 242	1.35%	1 242	1.88%	1 242
<i>Стопански инвентар</i>	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%	
<i>Нематериални активи</i>	4	0.00%	4	0.00%	4	0.00%	4	0.01%	4
<i>Инвестиции в дъщерни предприятия</i>	24 564	26.26%	10 884	12.33%	10 884	11.79%	10 884	16.48%	10 884
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>6 320</b>	<b>6.76%</b>	<b>20 166</b>	<b>22.85%</b>	<b>24 428</b>	<b>26.46%</b>	<b>19 327</b>	<b>29.26%</b>	<b>18 813</b>
<i>Търговски и други вземания</i>	750	0.80%	772	0.87%	5 085	5.51%	748	1.13%	227
<i>Парични средства</i>	463	0.50%	894	1.01%	843	0.91%	79	0.12%	86
<i>Аванси за придобиване на инвестиции</i>	5 107	5.46%	18 500	20.96%	18 500	20.04%	18 500	28.01%	18 500
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>93 532</b>	<b>100%</b>	<b>88 264</b>	<b>100.00%</b>	<b>92 332</b>	<b>100%</b>	<b>66 048</b>	<b>100%</b>	<b>65 533</b>

### РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

ПРИХОДИ	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари- Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари- Март	За I-во тримесечие
Приходи от продажби	222	14	208	68	140	70	70	70

Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5 704	5 511	193	193	-	-	-	-
Други доходи	691	-	691	-	691	2	689	689
<b>Общо приходи</b>	<b>6 617</b>	<b>5 525</b>	<b>1 092</b>	<b>261</b>	<b>831</b>	<b>72</b>	<b>759</b>	<b>759</b>

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари- Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари- Март	За I-во тримесечие
<b>РАЗХОДИ</b>								
Разходи за външни услуги	(1 031)	(224)	(807)	(199)	(608)	(443)	(165)	(165)
Разходи за персонала	(103)	(30)	(73)	(24)	(49)	(25)	(24)	(24)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(76)	(76)	-	-	-	-	-	-
Други разходи	(21)	(10)	(11)	-	(11)	(1)	(10)	(10)
Финансови разходи	(1 982)	(547)	(1 435)	(586)	(849)	(495)	(354)	(354)
<b>Общо разходи</b>	<b>(3 213)</b>	<b>(887)</b>	<b>(2 326)</b>	<b>(809)</b>	<b>(1 517)</b>	<b>(964)</b>	<b>(553)</b>	<b>(553)</b>

Реализираните **приходи** към 31 Декември 2025г. са в размер на 6617 хил.лв., като 3,35% от тях са приходи от наеми на инвестиционни имоти, 10,44% са приходи от начислени неустойки по сключени предварителни договори и 86,21% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Направените **разходи** към 31 Декември 2025г. възлизат на 3213 хил.лв., като 32,09% са разходи за външни услуги, подробно описани в Пояснителните приложения към финансов отчет към 31 Декември 2025г., 3.20% са разходи за възнаграждения и осигуровки, 2,37% са разходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, 0.65% са други разходи, свързани със закъснели плащания на местни данъци и такси към общините и корекция на ползван данъчен кредит през 2025г. и 61.69% са финансови разходи, включващи лихви по банкови кредити и лихва по емитирани облигации за текущия период.

### **Рискове, на които е изложено дружеството**

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

#### **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

#### **Специфични рискове**

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

Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.

**Информация за важни събития, настъпили след 30 Септември 2025г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

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

**Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет към 31 Декември 2025г.**

На междинния финансов отчет на Дружеството към 31 Декември 2025г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

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

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

През отчетния период не са извършвани подобен тип сделки.

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

Неприложимо

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

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

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

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

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

Гр.Пловдив, 30 Януари 2026г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Теодора Георгиев Якимова-Дренска/