



АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2025г.

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ.100н, АЛ.4 Т.4 ОТ ЗППЦК

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ.100н, АЛ.4 Т.3 ОТ ЗППЦК

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 31 декември 2025г.

	Прило- жения	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	87 877	45 390
Активи в процес на изграждане	4	1 242	1 242
Други активи	5	10	12
Търговска репутация	6	988	816
Общо нетекущи активи		90 117	47 460
Текущи активи			
Аванси за придобиване на инвестиции	7	5 000	18 500
Търговски и други вземания	8	864	234
Парични средства	9	611	106
Общо текущи активи		6 475	18 840
ОБЩО АКТИВИ		96 592	66 300
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	411	411
Премийни и общи резерви	10	473	473
Натрупана печалба (загуба)	10	5 322	4 940
Текущ финансов резултат	10	5 659	382
Общо собствен капитал		31 593	25 934
Нетекущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	8 328	8 502
Задължения по облигационен заем	12	53 470	30 000
Общо нетекущи пасиви		61 798	38 502
Текущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	180	180
Задължения по дивиденди	14	4	8
Пасиви по договори с клиенти	13	1 911	542
Търговски и други задължения	15	1 106	1 134
Общо текущи пасиви		3 201	1 864
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		96 592	66 300

Пояснителните приложения на страници от 7 до 39 са неразделна част от този финансов отчет

28 Април 2026 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2026 г.
 регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2025г.

	При- ложе- ния	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	16	279	330
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	17	8 191	1 194
Други приходи	18	691	1 208
		9 161	2 732
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	19	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	20	(962)	(439)
Разходи за амортизация	5	(3)	(1)
Разходи за персонала	21	(246)	(196)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	17	(254)	(1)
Други разходи	22	(23)	-
Оперативни разходи общо		(1 491)	(640)
Резултат от оперативна дейност		7 670	2 092
Финансови разходи	23	(2 011)	(1 710)
Финансови приходи/разходи нетно		(2 011)	(1 710)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		5 659	382
Нетна печалба / загуба за периода		5 659	382
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		5 659	382
Основен нетен доход на акция (в лева)	25	2.582	0.174

Пояснителните приложения на страници от 7 до 39 са неразделна част от този финансов отчет

28 Април 2026 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2026 г.
 регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2025г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2024 година	19 728	411	473	4 941	25 553
Печалба/загуба за периода	-	-	-	382	382
Други	-	-	-	(1)	(1)
Салдо на 31 Декември 2024г.	19 728	411	473	5 322	25 934
Салдо на 01 януари 2025 година	19 728	411	473	5 322	25 934
Печалба/загуба за периода	-	-	-	5 659	5 659
Салдо на 31 Декември 2025г.	19 728	411	473	10 981	31 593

Пояснителните приложения на страници от 7 до 39 са неразделна част от този финансов отчет

28 Април 2026 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2026 г.
 регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2025г.

	2025г.	2024г.
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 733	396
Плащания на доставчици	(560)	(196)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(244)	(191)
Платени местни данъци и такси	(575)	(104)
Платен / възстановен данък добавена стойност	4 141	(43)
Други постъпления / плащания	(51)	1 006
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 444	868
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и съоръжения	(25 398)	-
Постъпления/Плащания по операции с инвестиционни имоти	-	1 089
Постъпления/Плащания по придобиване на акции и дялове	20	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(25 378)	1 089
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	23 470	-
Получен заем по договор за банков кредит	4 116	-
Погасен заем по договор за банков кредит	(4 290)	(180)
Погасени лихви по заеми	(285)	(241)
Платени лихви по облигационен заем	(1 569)	(1 464)
Изплатен дивидент	(3)	-
Други постъпления/плащания от финансовата дейност	-	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	21 439	(1 887)
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	505	70
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	106	36
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	611	106

Пояснителните приложения на страници от 7 до 39 са неразделна част от този финансов отчет

28 Април 2026 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2026 г.
 регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Обща информация

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

LEI код 894500700Q2U6T16B579

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2025 г.** включва „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и неговите дъщерни дружества – „Актив Сървисиз“ ЕООД, ЕИК 200199440 , със седалище и адрес на управление Република България, гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ет.2, „Рест енд Флай“ ЕООД, ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление Република България, гр.София, бул.Брюксел № 1 и „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466, със седалище и адрес на управление Република България, гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ет.2, заедно и по –нататък в този отчет наричани Групата.

Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижимите имоти).

Към **31 Декември 2025 г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на Актив Сървисиз ЕООД, 100% от капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД и 100% от капитала на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2025 г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от **27 Април 2026 г.**

1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

акции	31 Декември 2025				31 декември 2024		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN		
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо	
обикновени акции	безналични	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:		2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към **31 Декември 2025 г.** 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

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 **31 Декември 2025г.** е 1 служител – Директор за връзки с инвеститорите (към 31.12.2024 г. – 1 служител)

1.3. Стопански показатели

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода 2025 – 2023 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2025	Източник	2024	Източник	2023	Източник
БВП в млн. лв.	226 912	НСИ	202 861	БНБ	185 233	БНБ
Реален темп на изменение на БВП	3,10%	БНБ	2,80%	БНБ	1,90%	БНБ
ХИПЦ изменение спрямо предходен период	3,50%	БНБ	2,10%	БНБ	5,00%	БНБ
Среден валутен курс щатски долар за годината	1,695	БНБ	1,81	БНБ	1,81	БНБ
Валутен курс щатски долар в края на годината	1,66355	БНБ	1,88260	БНБ	1,76998	БНБ
Основен лихвен процент в края на годината	1,81%	БНБ	3,04%	БНБ	3,80%	БНБ
Безработица (в края на годината)	3,50%	НСИ	3,80%	НСИ	4,00%	НСИ
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch (дългосрочен)	BBB	МФ	BBB	МФ	BBB	МФ

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.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет следните **измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2025 г., като се разрешава по-ранно прилагане.**

- **Изменение на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове. Липса на конвертируемост (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г, прието от ЕК).**

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;

– изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

– изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Нови стандарти, годишни подобрения и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са влезли в сила, но са приети за приложение в ЕС:

Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти – том 11 :

- *МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК)*

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Бб от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- *МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване*

Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 Оценка на справедливата стойност.

- *МСФО 9 Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения*

&2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи &3.3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.

- *МСФО 9 Финансови инструменти – Цена на сделката*

&5.1.3 е изменен, като референцията към термина „цена на сделката(както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена „чрез прилагане на МСФО15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети*

Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне несъответствието с изискването на & Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.

- *Международен счетоводен стандарт (МСС) 7 Отчет за паричните потоци.*

Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“

Стандарти нови или изменени :

- *Класификация и Оценка на Финансови инструменти (Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване) (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК , като ранно прилагане е разрешено само за класификацията на финансовите активи и свързаните с тях оповестявания. Няма задължение за преизчисляване на предходни периоди.)*

Измененията в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване включват:

– Уточнени, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако :

а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане;

б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане;

в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.

– Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики.

– Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.

– Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и допълнителни изисквания за оповестяване на инструменти на собствения капитал, класифициране по справедлива стойност за оповестяване за инструменти на собствения капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

- *Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС)*

Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излага предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват :

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползван“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща то природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени определени критерии.

- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначално прилагане.

- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. МСФО 7 е изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни години, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилага, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

- *МСФО 18 Представяне и оповестяване на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г. с позволено по-ранно прилагане) приет от ЕС на 13.02.2026 г.*

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. Стандарта замества МСС 1 Представяне на финансови отчети. Повечето параграфи от МСС 1 се преместват в МСФО 18 с незначителни промени, като някои параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някои от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тези промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“;

- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;

- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 Отчет за паричните потоци са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденди и лихви.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Дружеството работи за идентифициране на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

Нови стандарти и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети за приложение в ЕС:

- *МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г)*

МСФО 19 е нов стандарт на СМСС, който въвежда намалени изисквания за оповестяване за дъщерни дружества без публична отчетност, като запазва пълните правила за признаване и оценяване по МСФО. Целта е да се намалят административната тежест и разходите, без да се компрометира качеството на финансовата

информация. Масовото прилагане на Стандарта зависи от глобалното му приемане и постоянната актуализация спрямо новите стандарти.

- *Изменение на МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г).*

Измененията изискват превалутиране от функционалната валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителен курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми, както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансово състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия индекс в съответствие в §34 от МСС 29 Финансово отчитане при свърхинфлационни икономики към сравнителни показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет се изготвя 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“.

Консолидационни процедури

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка към 31.12.2025г., дъщерно дружество Актив Сървисиз ЕООД към 31.12.2025г., дъщерно дружество „Рест енд Флай“ ЕООД към 31.12.2025г. и новопридобитото дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД за периода 01.12.2025г. – 31.12.2025 г.

Финансовият отчет на дъщерните дружества за целите на консолидацията е изготвен за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В консолидирания финансов отчет, отчета на включените дъщерни дружества е консолидиран на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

За целите на консолидацията е направена преоценка на инвестиционни имоти, собственост на дъщерно дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и дъщерно дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД

2.2. База за измерване

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. Действащо предприятие

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

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

2.2.2. Сравнителна информация

Групата 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 български лева (BGN), която е функционална валута на Групата. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

2.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на групата (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 групата 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 групата 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 Групата 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.

Групата 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 Групата очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Групата 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:

- Групата е прехвърлила на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Групата 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 вляят в групата, 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 Групата, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Групата, 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. Групата като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния 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 групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които групата 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 групата 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 възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

2.11.2 Планове с дефинирани вноски

Групата 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 групата в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството групата 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 заетите 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

Групата 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- майка е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, дъщерното дружество е субект

по Закона за корпоративното подоходно облагане.

2.13 Доход на акция

Групата 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).

Групата 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.

2.14 Финансови инструменти

Финансови активи

Групата 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 групата към датата на първоначалното им признаване. Обичайно групата 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 групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако групата 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 групата, 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

Групата 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.

Групата е определила стойностен праг от 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:

	2025 година	2024 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 групата, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Групата е определила 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 отчетната дата. 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

Групата 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 обикновено е по-дълъг от една календарна година. Като активи в процес на изграждане групата 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. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Групата 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, Групата 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.

2.21. 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.

2.22. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато групата е поела 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, групата е задължена 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.

2.23. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Групата 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).

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за нефинансови активи .

Дружеството-майка 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-майка.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството-майка 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: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны 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.

2.24. Материални запаси

Групата 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.

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

- групата 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 Групата 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 изгражданите от Групата 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.

2.25. Бизнескомбинации

Предприятието определя дали сделката или друго събитие е бизнес комбинация, като приложи дефиницията в МСФО 3, която изисква придобитите активи и поетите пасиви да съставляват стопанска дейност. Ако придобитите активи не представляват стопанска дейност, отчетната единица отчита сделката или друго събитие като придобиване на активи.

Предприятието отчита всяка бизнес комбинация чрез прилагане на метода на придобиване.

Прилагането на метода на придобиване изисква:

- а) идентифициране на придобиващия;
- б) определяне датата на придобиване;
- в) признаване и оценяване на разграничимите придобити активи, поети пасиви и неконтролиращо участие в придобиваното предприятие; и
- г) признаване и оценяване на репутацията или печалбата от изгодна покупка.

Към датата на придобиване придобиващият признава, отделно от репутацията, разграничимите придобити активи, поети пасиви и неконтролиращо участие в придобиваното предприятие

Придобиващият оценява разграничимите придобити активи и поети пасиви по техните справедливи стойности към датата на придобиване.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
<u>ЗЕМИ</u>		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	177	125
Поземлени имоти 83 753 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура	6 280	5 925
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	7 111	6 917
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 606	2 548
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро (<u>преобразуван съгласно изменение кадастрална карта</u>)	-	558
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро (<u>преобразуван съгласно изменение кадастрална карта</u>)	-	451
Незастроен терен ПИ № 68134.4081.9471 (част от стар 1897)- 396 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро (<u>преобразуван съгласно изменение кадастрална карта</u>)	1 184	-

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9473 (стар 845) - 824 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро (преобразуван съгласно изменение кадастрална карта)	2 464	-
Незастроен Терен ПИ 68134.4081.9474 (стар 845) - 87 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро (преобразуван съгласно изменение кадастрална карта)	260	-
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9466 – 177 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	529	90
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9467 – 61 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	182	31
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9468 – 529 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	1 582	268
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9470 – 7585 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро, (преобразуван съгласно изменение кадастрална карта, включващ част от стар имот 1897)	22 680	3 836
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9472 – 380 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	1 136	192
УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	7 896	7 943
УПИ в гр.София, бул.Брюксел 1	11 658	9 954
УПИ в гр.София, бул.Тодор Александров № 144	1 121	
	66 866	38 838
<u>СГРАДИ</u>		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	3 598	1 787
Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 526	1 507
Самостоятелен обект в сграда – Магазин № 1, гр.София, бул.Тодор Александров № 144	2 276	2 147
15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	327	265
Сграда - гр.София, бул.Брюксел 1	1 038	846
Сграда незавършен строеж – гр.София, бул.Тодор Александров № 144	12 246	-
Общо инвестиционни имоти – сгради	21 011	6 552
	87 877	45 390
<u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u>		

„АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ закупи от съсобственик идеални части от 8 /осем/ поземлени имоти, находящи се в гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“, притежавани до този момент в съсобственост. Продажната цена по договора, в размер на 10 500 000 евро без ДДС, е изцяло заплатена на продавача.

Средствата за придобиване на недвижимите имоти са в резултат на емитирана нова облигационна емисия в размер на 12 000 хил.евро, описана подробно по-надолу в настоящото приложение, както и от получени средства по сключен банков кредит, с който се финансира плащането на данък добавена стойност по сделката. Поземлените имоти са част от портфолиото на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, като в резултат на сделката имотите стават 100 % собственост на Дружеството. В сделката не участват заинтересовани лица.

На 01.12.2025 г. бяха придобити 100 % от акциите на специализирано дружество „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. Така се увеличиха инвестициите на Актив Пропъртис АДСИЦ в недвижими имоти, придобивайки собственост на сграда в незавършен строеж, находяща се в гр.София, бул.Тодор Александров № 144. За нуждите на консолидацията към 31.12.2025г. е изготвена пазарна оценка на същия имот и в консолидирания отчет е посочен по справедлива стойност.

Движението на инвестиционните имоти през 2025г. е, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Земни		
Справедлива стойност в началото на периода	38 838	37 740
Придобити нови имоти	22 304	-
Продадени имоти	-	-
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	5 949	1 098
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност	(225)	-
Справедлива стойност в края на периода	66 866	38 838
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	6 552	6 457
Придобити нови имоти	12 246	-
Продадени имоти	-	-
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	2 242	95
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност	(29)	-
Справедлива стойност в края на периода	21 011	6 552
ОБЩО инвестиционни имоти в края на периода	87 877	45 390

3.1. Отражение на последващите оценки

Отражението на изменението в справедливите стойности на притежаваните от дружеството недвижими имоти е върху следните елементи от отчета:

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на финансовия резултат	8 191	1 194
Общо увеличение	8 191	1 194
Намаление на преоценъчния резерв	-	-
Намаление на финансовия резултат	(254)	(1)
Общо намаление	(254)	(1)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност	7 937	1 193

3.2. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители, както следва:

- независим оценител Димитър Спасов – регистрационен номер 100102093 на КНОБ
- независим оценител Валентин Досев Досев, рег.№ 100101581 на КНОБ

- независим оценител Атанас Неделчев Атанасов, рег.№ 810100341 на КНОБ
- независим оценител инж.Живка Иванова Иванова с рег.№ 820100033 на КНОБ
- независим оценител дружество Брайт Консулт ООД, ЕИК 831186265 и рег.№ 902600059 на КНОБ
- независим оценител Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440 на КНОБ
- независим оценител Иван Атанасов Дошев, рег.№ 100102214 на КНОБ

Оценителите не са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

Описание на методите за оценка на имотите и ключови предположения, използвани при оценката на имотите:

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на посредственото сравнение 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 6% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на посредственото сравнение 50%	"вечна рента" - 8% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 10%	Димитър Спасов, 100102093
Алепу	Метод на сравнителната стойност 100%	Местоположение, Регулация на имота, продажна цена	Атанас Атанасов, 810100341 Живка Иванова, 820100033
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 100%	"вечна рента" -8% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 5% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Земя и сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на капитализиране на дохода за сграда 100% Метод на сравнителните продажби земя 100%	Месечен наем на кв.м. 11.32 лв. Лихвена ставка – 8%	Валентин Досев, 100101581
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Приходен подход/Остатъчен метод 100%	Месечен наем на кв.м. – 3,99 евро	Брайт Консулт ООД, рег.№ 902600059
УПИ ведно с 15 бр. сгради – гр.Варна, кв.Аспарухово, м.Арабтабия	Сравнителен метод 30% и Приходен подход/остатъчен метод 70%	Офертна цена, Технически параметри, текущо състояние	Брайт Консулт ООД, рег.№ 902600059
Търговски обект – магазин, гр.София	Метод на сравнителни продажби 100%	Офертна цена, Технически параметри, текущо състояние	Валентин Досев, 100101581
УПИ ведно със сграда – гр.София, бул.Брюксел 1	Метод на остатъчната стойност – 50% и метод на пазарните аналози – 50%	ГЛП – 5%, Целева норма на печалба – 10%	Иван Атанасов Дошев, 100102214
УПИ и построена в него сграда на етап „груб строеж“ – гр.София, бул.Тодор Александров № 144	Метод на сравнителните продажби 100%	Местоположение, състояние на имота, инфраструктура, търговска привлекателност, продажна цена	Стефан Симеонов Бънков, 100102440

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 102	1 102
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	140	140
Общо:	1242	1242

5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи	ОБЩО ДМА
	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност		
на 01.01.2024	20	20
Отписани	(3)	(3)
на 31.12.2024г.	17	17
Придобити	1	1
на 31.12.2025 г.	18	18
Амортизация		
на 01.01.2024 г.	(7)	(7)
Начислена	(1)	(1)
Отписана	3	3
на 31.12.2024 г.	(5)	(5)
Начислена	(3)	(3)
на 31.12.2025 г.	(8)	(8)
Балансова стойност		
на 01.01.2024 г.	13	13
на 31.12.2024 г.	12	12
на 31.12.2025 г.	10	10

6. ПОЛОЖИТЕЛНА РЕПУТАЦИЯ

При консолидационните процедури „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита положителна репутация

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Рест енд Флай ЕООД - разлика между размера на паричното плащане за придобиване на дъщерното дружество и разграничимите активи и пасиви на дъщерното дружество към датата на придобиване на дружествените дялове	816	816
Ти Ей Пропъртис ЕАД - разлика между размера на паричното плащане за придобиване на дъщерното дружество и разграничимите активи и пасиви на дъщерното дружество към датата на придобиване на дружествените дялове	172	-
Общо:	988	816

7. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Платени аванси за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества	5 000	5 000
Платени аванси за придобиване на инвестиции в специализирани дружества	-	13 500
Общо:	5 000	18 500

През м.12.2025г. Актив Пропъртис АДСИЦ придоби 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД, за която покупка беше заплатен аванс в размер на 13 500 хил.лв. Сделката се финализира след като се получи изрично одобрението на акционерите на проведеното Общо събрание на 27.11.2025г., позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти	8	12
Обезценка на вземания от клиенти	(1)	(1)
Вземания по платен аванс за покупка на търг.обект	103	
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	34	76
Начислени неустойки по сключени договори	638	117
Разходи за бъдещи периоди, начислена застраховка облигация	78	30
Данъци за възстановяване	4	-
Общо, в това число:	864	234
Текущи	864	234

В Търговски и други вземания е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 4 хил.лв.

Върху вземанията на Групата няма учредени залози.

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.

За обезценените вземания са предприети действия по принудително събиране на тези суми чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

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

31 Декември 2025 г.	с ненастъпил	просрочени	просрочени	просрочени	просрочен	Общо
	падеж	до 6 м.	от 6 до 12 м.	от 1 до 3 г.	и над 3 г.	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	
Вземания от клиенти	7	-	-	-	-	7
Вземане по аванси	103	-	-	-	-	103
Вземания по гаранции	34	-	-	-	-	34
Данъци за възстановяване	4	-	-	-	-	4
Разходи бъдещи периоди	78	-	-	-	-	78

Вземания от начислени неустойки	638	-	-	-	-	638
Общо	864	-	-	-	-	864

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки	611	106
Общо	611	106

Към **31 Декември 2025г.** дружествата от Групата се обслужват, както следва:

- за Актив Пропъртис АДСИЦ - от Тексим Банк АД – банка-депозитар.
- за Актив Сървисиз ЕООД – от Тексим Банк АД
- за Рест енд Флай ЕООД – от Тексим Банк АД
- за Ти Ей Пропъртис ЕАД – от Тексим Банк АД

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	411	411
Неразпределена печалба от минали периоди	7 725	7 343
Непокрита загуба от минали периоди	(2 403)	(2 403)
Текуща печалба/ (загуба)	5 659	382
Общо	31 593	25 934

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения по дългосрочен банков кредит	960	1 140
Задължения по банков кредит-овърдрафт	7 548	7 542
Общо, това число:	8 508	8 682
Нетекущи	8 328	8 502
Текущи	180	180

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

През 2025г. Дружеството сключи договор за банков кредит с цел финансиране заплащане на данък добавена стойност за новопридобити имоти, находящи се в гр.София, район Младост, местност Къро, с обезпечение застраховка „Финансов риск“, който кредит към 31.12.2025г. е изцяло погасен.

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2025		31.12.2024	
				BGN'000		BGN'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.	960	960	1 140	1 140
Стандартен кредит-овърдрафт	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	01.2033г.	7 548	7 548	7 542	7 542

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 потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2025г.	Получени парични потоци	Погасени парични потоци	31.12.2025г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени стандартни кредити	8 682	4 116	4 290	8 508
	8 682	4 116	4 290	8 508

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100019228	30 000	30 000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100007256	23 470	-
Общо, това число:	53 470	30 000
Нетекущи	53 470	30 000

На свое заседание от 24.04.2025г. Съветът 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 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
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Начин на извършване на лихвеното 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 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.

- 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 ипотeka на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите..

От 2022г. Дружеството има емитирана и друга **емисия облигация** с обща номинална стойност 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/, на която е присвоено **ISIN код BG2100019228**.

Емитирани са 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 /хиляда/ лева.

От 01.08.2024г. с решение на Българска фондова борса АД 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 3 000 000 лв. от 2027 до 2031 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 07.06.2027г.; 07.12.2027г.; 07.06.2028г.; 07.12.2028г.; 07.06.2029г.; 07.12.2029г.; 07.06.2030г.; 07.12.2030г.; 07.06.2031г.; 07.12.2031г.

Очакваните плащания за лихви през 2026 г., на база 6-месечен EURIBOR и надбавка 1% са 1 200 хил.лв. Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.26 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица и ипотека на недвижими имоти. Плащанията през 2025г. по застраховката възлизат на 123 хил.лв.

13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения по получени аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти	1 911	542
Общо	1 911	542

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Непотърсен дивидент (от печалба за 2021г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	4	7
Непотърсен дивидент (от печалба за 2019г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	-	1
Общо	4	8

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

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения към доставчици	43	34
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	5	6
Данъчни задължения (ДДС и местни данъци)	37	210

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 Консолидиран годишен финансов отчет
 31 Декември 2025г.

Получени гаранции по договори за наем	2	22
Начислен разход за лихва по облигация	208	79
Получени заеми в дъщерно дружество от търговски дружества (главница и лихва) в т.ч.:	811	783
Главница	658	658
Лихва	153	125
Общо, това число:	1 106	1 134
Текущи	1 106	1 134

Търговски и други задължения е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 4 хил.лв.

16. ПРИХОДИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Приходи от наеми	261	312
Приходи от обслужване И Ар Джи Капитал 3 АДСИЦ	18	18
Общо	279	330

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация на приходите от възнаграждение към обслужващо дружество в размер на 348 хил.лв.

17. ПРОМЯНА В СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	8 191	1 194
Разходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(254)	(1)
Общо	7 937	1 193

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Приходи от неустойка	690	1 205
Непотърсен дивидент	1	-
Задължения с изтекъл давностен срок	-	3
Общо	691	1 208

19. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Консумативи	(3)	(3)
Общо	(3)	(3)

20. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Разходи за такси и членски внос	(34)	(13)
Местни данъци и такси	(304)	(195)
Разходи за застраховки на инвестиционни имоти	(7)	(6)
Разходи за такси по кредити	(64)	(18)
Изготвяне на пазарни оценки	(11)	(3)
Юридически и консултантски услуги	(259)	(36)
Разходи за ремонт	-	(5)
Счетоводно обслужване И Ар Джи Капитал АДСИЦ	(21)	(24)
Одиторски услуги	(18)	(15)
Възнаграждение маркетмейкър	(4)	(4)
Разходи по облигации	(192)	(93)
Такси банка-депозитар	(10)	(7)
Разходи по охрана	(18)	(11)
Разходи за абонаментно обслужване	(16)	(5)
Други разходи	(4)	(4)
Общо	(962)	(439)

В разходите за външни услуги е направена вътрешногрупова елиминация на разходи за възнаграждение на обслужващо дружество в размер на 348 хил.лв.

21. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(229)	(180)
Разходи за социално осигуряване	(17)	(16)
Общо	(246)	(196)
	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000

22. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Разходи във връзка със закъснели плащания за местни данъци и такси и такси към общини	(13)	-
Корекция на ползван данъчен кредит	(10)	-
Общо	(23)	-

23. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Лихва по договор за банков кредит	(285)	(242)
Лихва /начислена/ по облигация	(1 697)	(1 445)
Лихва по получен търговски заем	(29)	(23)
Общо	(2 011)	(1 710)

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с Групата са:

- Акционерите:

Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие притежава 728657 броя акции, представляващи 33,24% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

- Ключов ръководен персонал:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ, управител на дъщерно дружество Рест енд Флай ЕООД и изпълнителен директор на Ти Ей Пропъртис ЕАД
- Илия Йорданов Цветков - член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ
- Цветан Димитров Григоров - член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ и на Ти Ей Пропъртис ЕАД
- Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	(205)	(157)
Общо	(205)	(157)

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

25. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2025г. BGN'000	2024г. BGN'000
Финансов резултат в хил. лв	5 659	382
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	2.582	0.174

26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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 извършването 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.

26.1. 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

Лихвените задължения по емитираните облигации са изложени на риск от промяна на 6-месечен EURIBOR.

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:

<i>Дата на лихвено плащане</i>	4%	5%	6%	6.50%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
07.06.2026г.	598	748	898	972
07.12.2026г.	602	752	902	978
07.06.2027г.	598	748	898	972
07.12.2027г.	541	677	812	880
07.06.2028г.	480	600	720	780
07.12.2028г.	420	525	630	683
07.06.2029г.	360	449	538	583
07.12.2029г.	301	376	451	489

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:

<i>Дата на лихвено плащане</i>	3%	4%	5%
	EUR'000	EUR'000	EUR'000
29.04.2026г.	179	239	299
29.10.2026г.	180	241	301
29.04.2027г.	179	239	299
29.10.2027г.	180	241	301
29.04.2028г.	179	239	299
29.10.2028г.	180	241	301
29.04.2029г.	157	211	262
29.10.2029г.	135	180	226

Ценови риск

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

26.2.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, обикновено 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

Групата разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2025г.**, възлизащи на 611 хил. лева (31.12.2024: 106 хил. лева), 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 (ВВВ-)

26.3.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.

26.4. 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.

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	411	411
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	10 981	5 322
Общо собствен капитал	31 593	25 934
Инвестиционни имоти (Приложение 3)	87 877	45 390
Задължения	64 999	40 366
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	2.06	1.56
Имоти към собствен капитал	2.78	1.75

27. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

28. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

28.1 Макроикономическа среда

След почти напълно преодолените последствия от пандемията - COVID-19, които допреди година-две се отразяваха сериозно на световната икономика и пазарната среда, настоящи събития с отрицателно въздействие са войната в Украйна, военните конфликти в Близкия изток. Нагласите за поетапно мирно уреждане все още са само намерения, така че избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна продължава да е централно събитие, което оказва силно отрицателно общо въздействие. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно влияние върху стабилността на Стария континент и европейската икономика. Ситуацията в Близкия изток и доскорошните военните действия, преди примирието между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, допълнително застрашават стабилността и икономическия климат и са предпоставка за допълнителна нестабилност в региона и дори в Европа. Тези конфликти и свързаните с тях процеси, включително ефектите от налаганите санкции, имат съществен ефект, както по отношение икономиките на отделните страни, така спрямо глобалните икономически процеси и са предпоставка за несигурност, в по-голяма или по-малка степен.

28.2. Въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията

Глобалната икономика функционира в среда и условия, характеризиращи се с наличие на редица фактори,

влияещи върху климата и водещи до климатични промени и промени в околната среда. Тези фактори по своята същност представляват съществено предизвикателство по отношение на устойчивостта и устойчивото развитие, като цяло.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда и дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- Използване на материали с дигитално съдържание;
- Имотите притежавани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

За бъдещи отчетни периоди биха могли да бъдат наложени допълнителни изисквания за докладване и оповестяване, включително по отношение на изискванията за отчитане на въпросите за устойчивостта.

29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- На 23 януари 2026 г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ взема решение за смяна състава на членовете на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, както и изпълнителния директор. Считано от тази дата членовете на Съвета на директорите на Ти Ей Пропъртис ЕАД са в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и Актив Сървисиз ЕООД. Дружеството се представлява от Теодора Якимова-Дренска.
- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последниците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:
 - Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлацията.
 - Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
 - Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на предприятията.
 - Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
 - Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на дружеството.

- Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет са погасени задълженията по търговски заеми на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД ведно с главница и дължима лихва.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 28 Април 2026г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,

Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ПРЕЗ 2025г.

със съдържание съгласно чл.39 от ЗСч, чл. 100н от ЗППЦК, чл. 11 и чл.20 от Наредба № 2 на КФН и чл. 31 от ЗДСИЦДС

Дата 28.04.2026 г.



1. ОБЕКТИВЕН ПРЕГЛЕД, КОЙТО ПРЕДСТАВЯ ВЯРНО И ЧЕСТНО РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА, КАКТО И НЕЙНОТО СЪСТОЯНИЕ, ЗАЕДНО С ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО

1.1 ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Правна рамка

Групата включва дружествата „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, „Актив Сървисиз“ ЕООД, „Рест енд Флай“ ЕООД и „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Капиталът на дружеството е 100 000 лева, и е 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и на основание § 8 от ПЗР на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Рест енд Флай“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропърти“ АДСИЦ, придобито през 2023г. с капитал 3 000 400 лева, 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с капитал 1 995 000 лева, 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

Портфейл на Групата

Към 31.12.2025 г. Групата притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 89 119 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Групата имоти към 31.12.2025 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Групата:

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 Отдых 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 Отдых 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 отдых 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“ АД СИЦ 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.

Намерения: продажба

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..

Сключен е предварителен договор за продажба на този имот през 2024 г.

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.

Намерения: продажба

ПРОЕКТ № 9

Описание: Земя и сграда, находящи се в гр.София, район Слатина, Летищен комплекс, 9 286 кв.м., с предназначение отдаване площи под наем, собственост на дъщерното дружество „Рест енд Флай4 ЕООД.

Намерения: продажба

ПРОЕКТ № 10

Описание: Обособени обекти – паркоместа, подземен гараж, складове, магазини, кафе, ресторант и офиси в сграда в незавършен строеж, находяща се в гр.София, бул.Тодор Александров № 144

1.2 Развитие на дейността и състояние на Групата през 2025 г.

1.2.1 Преглед на дейността през 2025г.

Актив Пропъртис АД СИЦ 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

Актив Сървисиз ЕООД се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

Рест енд Флай ЕООД се представлява и управлява от Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Ти ей Пропъртис ЕАД се представлява и управлява от Теодора георгиева Якимова-Дренска /считано от 23.01.2026г./

Средносписъчният състав на персонала в Групата е 1 служител.

През отчетния период Актив Пропъртис АД СИЦ сключи допълнителни споразумение за удължаване сроковете по сключени предварителни договори.

На свое заседание от 24.04.2025г. Съветът на директорите на „Актив пропъртис“ АД СИЦ 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 лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Начин на извършване на лихвеното 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 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.
- 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 29.04.2025 г. бяха емитирани обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри:

- Дата на емитиране 29.04.2025г.
- Размер на облигационния заем- 12 000 000 (дванадесет милиона) евро;
- Срок - 7/седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Лихва- плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00 % годишно при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Периодичност на лихвеното плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Цел на облигационни 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.

На 21.05.2025 г. се проведе първо общо събрание на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поимени, обезпечени облигации, с ISIN код BG2100007256, предложена при условията на първично частно (непублично) предлагане по смисъла на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, издадена от Дружеството, на което бяха представени 9 715 бр. облигации, представляващи 80.96 % от общия брой облигации с право на глас от издадената облигационна емисия. Общото събрание на облигационерите избра „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, с ЕИК 121712048, за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, като на облигационерите беше представен договор за изпълнение на възложените дейности.

На 29.05.2025г. Актив Пропъртис АД СИЦ 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 АД СИЦ 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. Актив Пропъртис АД СИЦ извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100019228.

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

На 12.08.2025 г. Актив Пропъртис АД СИЦ разкри вътрешна информация за това, че издадената от Дружеството втора по ред емисия облигации с ISIN код BG2100007256 е допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации, като облигациите се търгуват при следните параметри:

- Емитент: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- Поредност: втора по ред
- Вид облигации: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени;
- ISIN код на емисията: BG2100007256;
- Борсов код на емисията: АКТС;
- CFI код на емисията: DBVUFR;
- Размер на емисията: 12 000 000 евро;
- Брой облигации: 12 000;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 евро;
- Валута на издаване: евро;
- Валута на търговия: евро;
- Дата на въвеждане за търговия: 12.08.2025 г. (вторник);
- Крайна дата за търговия: 22.04.2032 г.;
- Сегментен MIC: ZBUL;
- Пазарна партида (лот): 1 (една) облигация;
- Минимална стъпка на котиране: 0.001;
- Индикативна референтна цена за първата търговска сесия: 100 % от номиналната стойност;
- Цената на въвежданите поръчки е в процент от номинала на една пазарна партида /чиста цена/;
- Цената на поръчките за покупка и продажба на облигации не включва натрупаната лихва от датата на последното лихвено плащане до момента на въвеждане на поръчката.

На 04.09.2025г. Актив Пропъртис АД СИЦ 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 АД СИЦ 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 10.10.2025 г. е разкрита информация, че след властително решение от Съвета на директорите на Актив Пропъртис АД СИЦ последното записа и придоби по номинална стойност 500 дружествени дялове, всеки от които с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 50 000 лв. от увеличаването на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД, с ЕИК 204645178. Увеличението на капитала е вписано на 09.10.2025 г. (вписване № 20251009153139), като участието на публичното дружество продължава да бъде 100 % от капитала на дъщерното дружество. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на дъщерното дружество (чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК) – „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД притежава непряко повече от 25 % от капитала на публичното дружество и на дъщерното дружество. На следващо място, Теодора Якимова-Дренска е изпълнителен директор на публичното дружество и управител на дъщерното дружество (чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК). Сделката е извършена в интерес на двете страни, като с нея не се преминава праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Доколкото увеличаването на капитала представлява инвестиция в специализирано дружество, същата е извършена при спазване на изискванията на чл. 25, ал. 4 и ал. 6 от ЗДСИЦДС.

На 31.10.2025г. Актив Пропъртис АД СИЦ извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100007256

На 27.11.2025г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АД СИЦ, на което се взе решение да се придобият акциите на специализирано дружество „Ти Ей Пропъртис“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ, с ЕИК 148146418.

На 12.12.2025г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АД СИЦ 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. Актив Пропъртис АД СИЦ извърши лихвено плащане по облигация с ISIN код BG2100019228

На 18.12.2025 г. Актив Пропъртис АД СИЦ 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 Актив Пропъртис АД СИЦ своевременно погасява дължимите главница и лихви по банковите си кредити.

1.2.2 Обобщени финансови данни на Групата

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2025 г.

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

хил.лв.

	31.12.2025	31.12.2024	Изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	87 877	45 390	93.60%
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242	0.00%
Други активи	10	12	-16.67%
Положителна репутация	988	816	21.08%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	90 117	47 460	89.88%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Аванси за придобиване на инвестиции	5 000	18 500	-72.97%
Търговски и други вземания	864	234	269.23%
Парични средства	611	106	476.42%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	6 475	18 840	-65.63%
ОБЩО АКТИВИ	96 592	66 300	45.69%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	0.00%
Преоценъчни резерви	411	411	0.00%
Премийни и общи резерви	473	473	0.00%
Натрупана печалба(загуба)	5 322	4 940	7.73%
Текуща печалба(загуба)	5 659	382	1381.41%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31 593	25 934	21.82%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по обезпечен банков кредит	8 328	8 502	-2.05%
Задължения по облигационен заем	53 470	30 000	78.23%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	61 798	38 502	60.51%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по обезпечен банков кредит	180	180	0.00%
Задължения за дивиденди	4	8	-50.00%
Пасиви по договори с клиенти	1911	542	252.58%
Търговски и други задължения	1106	1 134	-2.47%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 201	1 864	71.73%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	96 592	66 300	45.69%

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

	<i>хил. лв.</i>		
	2025	2024	<i>Изменение в %</i>
Приходи			
Приходи от продажби	279	330	-15.45%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	8 191	1194	586.01%
Други приходи	691	1208	-42.80%
Общо приходи	9 161	2 732	235.32%
Разходи			
Разходи за материали	(3)	(3)	0.00%
Разходи за външни услуги	(962)	(439)	119.13%
Разходи за амортизации	(3)	(1)	200.00%
Разходи за персонала	(246)	(196)	25.51%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(254)	(1)	25300.00%
Други разходи	(23)	-	-
Финансови разходи	(2 011)	(1 710)	17.60%
Общо разходи	(3 502)	(2 350)	49.02%
Печалба/(загуба) за периода	5 659	382	1381.41%

1.2.3 Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Структура на активите

	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
	<i>хил. лв.</i>		<i>хил. лв.</i>	
Нетекущи активи вкл.	90 117	93.30%	47 460	71.58%
<i>Инвестиционни имоти</i>	87 877	90.98%	45 390	68.46%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	1.29%	1242	1.87%
<i>Стопански инвентар</i>	6	0.01%	8	0.01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.00%	4	0.01%
<i>Положителна репутация</i>	988	1.02%	816	1.23%
Текущи активи вкл.	6 475	6.70%	18840	28.42%
<i>Аванси за придобиване на инвестиции</i>	5 000	5.18%	18 500	27.90%
<i>Търговски и други вземания</i>	864	0.89%	234	0.35%
<i>Парични средства</i>	611	0.63%	106	0.16%
ОБЩО АКТИВИ	96 592	100.00%	66 300	100.00%

През 2025 г. са настъпили промени в структурата на активите на Дружеството, както следва:

- **Инвестиционни имоти** бележат ръст от 93,60% и представляват 90,98% от стойността на активите. Увеличението е вследствие на:

- закупени от съсобственик идеални части от 8 броя поземлени имоти, находящи се в гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“, притежавани до този момент в съсобственост. Продажната цена по договора е в размер на 10 500 000 евро без ДДС.
- придобиване 100% от акциите на специализирано дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД



- промяна в справедливата на инвестиционните имоти.
- **Аванси за придобиване на инвестиции**, които представляват 5,18% от стойността на активите, са намалели с 72,97% спрямо 2024г., в резултат на придобиване на 100% от акциите на дъщерно дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466
- **Паричните средства** на Групата към 31.12.2025 г. са размер на 611 хил. лева и представляват 0,63% от стойността на активите.

Структурата на активите отразява пълното инвестиране на собствените средства от „Актив Пропъртис“ АД СИЦ към края на 2025г.

Капиталови ресурси

• Собствен капитал

Към 31.12.2025 г. собственият капитал на Групата възлиза на 31 593 хил. лева. Увеличението спрямо 31.12.2024 г. се дължи на отчетената към 31.12.2025 г. печалба в размер на 5 659 хил. лева.

• Привлечен капитал

През отчетния период Актив Пропъртис АД СИЦ 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

Актив Пропъртис АД СИЦ 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. Актив Пропъртис АД СИЦ сключва договор за банков кредит – оборотен, за заплащане данък добавена стойност при придобиването на поземлени имоти. 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.

Ликвидност

Коефициенти	31.12.2025	31.12.2024	Изменение в %
Обща ликвидност	2.02	10.11	-79.99%
Бърза ликвидност	0.46	0.18	152.62%
Абсолютна ликвидност	0.19	0.06	235.66%

Ликвидността на “Актив Пропъртис” АД СИЦ към 31.12.2025г. позволява пълно покриване на задълженията на Групата.

Финансови показатели

	31.12.2025	31.12.2024
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	14.41	11.83

Пазарна стойност на акция	5.60	5.85
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	2.58	0.17
Цена/възвръщаемост (P/E)	2.17	33.57
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.39	0.49
Дълг*/Активи	64.16%	58.34%
Дълг*/ Собствен капитал	196.18%	149.16%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	17.91%	1.47%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	5.86%	0.58%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

1.2.4 Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

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

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- На 23 януари 2026 г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ взема решение за смяна състава на членовете на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, както и изпълнителния директор. Считано от тази дата членовете на Съвета на директорите на Ти Ей Пропъртис ЕАД са в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и Актив Сървисиз ЕООД. Дружеството се представлява от Теодора Якимова-Дренска.

- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последниците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:

- Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлацията.
- Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
- Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.

- Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.

- Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на дружеството.

- Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет са погасени задълженията по търговски заеми на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД ведно с главница и дължима лихва.

1.2.5 Вероятно бъдещо развитие на Групата

През 2026г. Групата ще развива приоритетно продажба на активи, с цел осигуряване текуща доходност.

1.2.6 Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от Групата дейност.

1.2.7 Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2025 г. Дружеството не е извършвало придобиване на собствени акции.

1.2.8 Наличието на клонове на Групата

Дружествата от Групата не са учредявали и регистрирали клонове през 2025 г.

1.2.9 Използвани от предприятието финансови инструменти

Като дружество със специална инвестиционна цел до 10 на сто от активите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са инвестирани в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС), информация за което е представена в т. 4.9.

Като дружество със специална инвестиционна цел до 30 на сто от активите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са инвестирани в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, информация за което е представена в т. 4.8.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва през 2025 г. банков заем, информация за което може да намерите в т. 2.8 от настоящия Доклад.

Инвестирането на останалите свободни парични средства на Дружество със специална инвестиционна цел се подчинява на режима и ограниченията, посочени в чл. 25 от ЗДСИЦДС.

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти, с които дружеството разполага се намира в точка „Търговски и други вземания“, точка „Пасиви по договори с клиенти“, точка „Задължения за дивиденди“ и точка „Търговски и други задължения“ от Годишния финансов отчет на Дружеството.

1.2.10. Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на Групата зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за Групата.

Основните нематериални ресурси, които създават стойност за Групата включват:

- Човешки капитал – включва 3-мата членове на СД и лице, назначено на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“, управители
- Специализирани познания – ръководството и служителите на Дружеството имат необходимите опит и познания в областта на инвестирането в недвижими имоти
- Висока прозрачност и добро корпоративно управление – членовете на СД и управителите спазват принципите за висока прозрачност и добро корпоративно управление
- Добра репутация сред инвеститорите – Дружеството поддържа добра репутация сред инвеститорите

1.2.11 Отчет за устойчивостта

Във връзка с изискванията на чл.41 от Закона за счетоводството и § 30, ал.1, т.3, б.”а” и ал.2 от Преходните и заключителни разпоредби Групата оповестява, че за отчетния период, няма ангажимент да включва в Консолидирания доклад за дейността отчет за устойчивостта.

2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 09.11.2021г.

2.1 Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Приходи от дейността

	<i>хил.лв.</i>			
	2025	<i>Относителен дял %</i>	2024	<i>Относителен дял %</i>
Приходи от наеми	261	2.85%	312	11.42%
Приходи от услуги - обслужване дейността на И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18	0.20%	18	0.66%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	8 191	89.41%	1 194	43.70%
Други приходи	691	7.54%	1 208	44.22%
Общо приходи	9 161	100.00%	2 732	100.00%

Реализираните приходи за 2025г. са в размер на 9161 хил.лв., като 2.85% от тях са от наеми на недвижими имоти, 0,20% са приходи по договор за обслужване на И Ар Джи Капитал АДСИЦ, 89.41% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2025г. и 7.54% са приходи от неустойки

Разходи от дейността

Разходи	<i>хил.лв.</i>			
	2025	<i>Относителен дял %</i>	2024	<i>Относителен дял %</i>
Разходи за материали	(3)	0.09%	(3)	0.13%
Разходи за външни услуги	(962)	27.47%	(439)	18.68%
Разходи за амортизации	(3)	0.09%	(1)	0.04%
Разходи за персонала	(246)	7.02%	(196)	8.34%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(254)	7.25%	(1)	0.04%
Други разходи	(23)	0.66%	-	0.00%
Финансови разходи	(2 011)	57.42%	(1 710)	72.77%
Общо разходи	(3 502)	100.00%	(2 350)	100.00%

Направените разходи за 2025г. възлизат на 3502 хил.лв., като 27.47% са разходи за външни услуги, подробно описани в приложението към Годишния консолидиран финансов отчет към 31 Декември 2025г.; 7.02% са разходи за възнаграждения и осигуровки; 7.25% са разходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти; 57.42% са финансови разходи – лихви по банков кредит, облигационен заем и заеми към контрагенти.

Резултат от дейността

Финансов резултат	<i>хил.лв.</i>		
	2025	2024	<i>Изменение в %</i>
Приходи	9 161	2 732	235.32%
Разходи	(3 502)	(2 350)	49.02%
Печалба/(загуба) за периода	5 659	382	1381.41%

За 2025 г. Групата реализира печалба в размер на 5659 хил. лева.



2.2 Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Продавачи/контрагенти на Дружеството, които формират над 10 на сто от **разходите за дейността**:

Контрагент	Относителен дял
Лихви по облигационна емисия	48.45 на сто

Купувачи/контрагенти на Дружеството, които формират над 10 на сто от **приходите от продажби**:

Контрагент	Относителен дял
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	89.41 на сто

2.3 Информация за сключени съществени сделки

На 30.01.2025г. Актив Пропъртис АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за банков кредит-овърдрафт за финансиране инвестициите в недвижими имоти, обособени в дружества, като се договори нов 12-месечен период на ползване на средствата от овърдрафта.

С протокол от 24.04.2025г. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ взе решение за издаване на втора емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри:

- ISIN код на емисията: BG2100007256
- Главница – в размер на 12 000 000 (дванадесет милиона) евро;
- Срок - 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (29.04.2025г.);
- Лихва- променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6М 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).
- Периодичност на лихвеното плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Цел на облигационни 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.

Считано от 12.08.2025г. издадената втора по ред емисия облигации е допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации.

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 броя поземлени имоти, находящи се в гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“, притежавани до този момент в съсобственост. Продажната цена по договора, в размер на 10 500 000 евро без ДДС

На 01.12.2025 г. бяха придобити 100 % от акциите на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, специализирано дружество, 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“ АД СИЦ, с ЕИК 148146418. Платена сума за покупка е 13 500 хил.лв.

2.4 Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Съгласно т.3 от допълнителните разпоредби на Наредба 2 от 09.11.2021г. на КФН във връзка §1 т.13 от допълнителните разпоредби на ЗППЦКС свързани лице с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са:

- „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ (отм.)).
През 2025г. на база сключен договор обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество, като цената на услугата възлиза на 348 хил. лв. без ДДС.
- „Рест енд Флай“ ЕООД – дъщерно дружество и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД - дъщерно дружество и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

През 2025 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна. Извършените сделки със свързани лица са изцяло по пазарни цени и в рамките на предмета на дейност на дружеството, като ръководството спазва стриктно и разпоредбите на чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК.

2.5 Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2025 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Групата и реализираните от нея приходи и извършени разходи.

2.6 Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2025 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

2.7 Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими



имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

С Решение № 1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество на Актив Пропъртис АДСИЦ (трето лице по чл. 27, ал. 3 от действащия ЗДСИЦДС).

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД.

„Рест енд Флай“ ЕООД е със седалище гр. София, район Слатина и адрес на управление бул. “Брюксел” № 1, с капитал към датата на придобиване на дяловете 2 920 400 (два милиона деветстотин и двадесет хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 29 204 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: изграждане и управление на бизнес център и хотел, придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, наем, лизинг, аренда или продажбата им. През месец Септември 2023г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ приема решение за увеличаване на капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД от 2 920 400 лв. (два милиона деветстотин и двадесет хиляди и четиристотин лева) на 3 000 400 лв. (три милиона и четиристотин лева) чрез издаване на нови 800 (осемстотин) дружествени дялове, всеки от които с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 80 000 (осемдесет хиляди) лева. Новоиздадените дялове се записват от Едноличния собственик на капитала. Увеличението е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията по партидата на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД.

През месец Октомври 2025г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ, отчитайки необходимостта от финансиране дейността на „Рест енд Флай“ ЕООД прие решение за увеличение капитала от 3 000 400 лв. (три милиона и четиристотин лева) на 3 050 400 (три милиона и петдесет хиляди и четиристотин лева) чрез издаване на нови 500 (петстотин) дружествени дялове, всеки от които с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева. Новоиздадените дялове се записват от Едноличния собственик на капитала. Увеличението е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията по партидата на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал към датата на придобиване на акциите от 1 865 000 лева (един милион осемстотин шестдесет и пет хиляди лева и 0,00 ст), разпределен в 186 500 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност от по 10 лева всяка една, и с предмет на дейност: 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.

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 от 1 865 000 лева (един милион осемстотин шестдесет и пет хиляди лева и 0,00 ст) на 1 995 000 лева (един милион деветстотин деветдесет и пет хиляди лева и 0,00 ст) 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. Увеличението е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията по партидата на дъщерното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД

Относно информацията за инвестициите на Дружеството в недвижими имоти, виж. т. 1 в частта „Портфейл на Дружеството“.

През 2025 г. проектите се инвестират с приходи от дейността и с банков кредит.

2.8 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През 2025г. Дружеството сключи договори за банков кредит с параметри:

- Размер: 4 107 000 лв. /четири милиона сто и сем хиляди лева/
- Лихва: 4,5%
- Погасяване: 12.2025г.
- Цел на кредита: финансиране доплащането на ДДС за покупка на Поземлени имоти

Кредитът от 4 107 000 /четири милиона сто и седем хиляди/ лева е погасен изцяло през месец Септември 2025г.

Параметрите на другите ползвани от Дружеството банкови кредити са:

Кредит 1:

- 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

Кредит 2:

- Размер: до 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

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2025 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които да е заемополучател.

Дъщерно дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД през 2025 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които да е заемополучател.

Дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД към 31.12.2025г. има задължения по договори за заем, както следва:

Контрагент	Дата на възникване	Падеж	Главница хил.лв.	Лихвен %	Предоставени гаранции/поемане на задължения
Дружество 1	28.06.2018	31.12.2025	30	4	НЕ
Дружество 2	29.05.2020	31.12.2025	30	4	НЕ
Дружество 3	10.09.2021	12.02.2026	190	4.1	НЕ
Дружество 4	10.01.2022	31.12.2025	52	-	НЕ
Дружество 5	04.07.2022	31.12.2025	238	3	НЕ
Дружество 6	16.09.2024	31.12.2025	119	4	НЕ

Към датата на изготвяне и публикуване на настоящия отчет дъщерното дружество „Рест енд Флай“ изцяло е погасило задълженията си по договорите за заем ведно с главница и лихва.

2.9 Информация за отпуснатите от емитента или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техните



дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели

През 2025 г. в съответствие със законите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, както и неговите дъщерни дружества „Актив Сървисиз“ ЕООД, „Рест енд Флай“ ЕООД и „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД не са сключвали договори за заем, по силата на които те да са заемодатели, включително не са предоставяли гаранции и поемали задължения от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с изключение на предоставено обезпечение от Рест енд Флай ЕООД по облигационния заем на Актив Пропъртис АД СИЦ, представляващо ипотека на собствени недвижими имоти.

2.10 Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2025 г. Актив Пропъртис АД СИЦ емитира втора по ред емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри:

- ISIN код на емисията: BG2100007256;
- Борсов код на емисията: АКТС;
- CFI код на емисията: DBVUFR;
- Дата на емитиране 29.04.2025г.
- Размер на облигационния заем- 12 000 000 (дванадесет милиона) евро;
- Срок - 7/седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Лихва- плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00 % годишно при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Периодичност на лихвеното плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Цел на облигационни 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

2.11 Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

За 2025 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи Анализ на постигнати с прогнозни финансови резултати.

2.12 Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Политиката относно управлението на финансовите ресурси включва следните принципи:

- Спазване на действащото законодателство;
- Мониторинг на ключови финансови показатели;
- Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на управленски решения;
- Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси;
- Управление на капитала и активите на дружеството;
- Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

През 2026 г. Групата възнамерява да финансира своите инвестиционни планове основно от наличните собствени средства и в следствие реструктуриране (продажба) на активите на Дружеството.

2.13 Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружествата от Групата следят икономическата обстановка в страната относно инвестиционните си намерения – придобиване на недвижими имоти чрез покупка и участия в специализирани дружества. Придобиването на дялово участие в специализирано дружество е свързано с получаването на одобрение от ОСА.

2.14 Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През 2025 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружествата от Групата.

2.15 Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ е изградило система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане чрез въвеждане на електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечие. Попълнените въпросници да се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитния комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството.

През 2025г. не са правени промени в състава на Одитния комитет в съответствие на изискванията на чл. 107, ал. 2 от ЗНФО. Дружеството е приело правила за дейността Одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е 3 годишен.

2.16 Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През 2025г. не са настъпили промени в управителните и надзорните органи на Групата.

На 23 януари 2026 г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ взема решение за смяна състава на членовете на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, както и изпълнителния директор. Считано от тази дата членовете на Съвета на директорите на Ти Ей Пропъртис ЕАД са в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и Актив Сървисиз ЕООД. Дружеството се представлява от Теодора Якимова-Дренска.

2.17 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) Получени суми и непарични възнаграждения;
- б) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) Сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество, което изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер, определен с решение на Общото събрание на акционерите, и съгласно приетата Политика за възнагражденията.

Член на Съвета на Директорите – дружество-майка	Начислено възнаграждение в лева*	Изплатено възнаграждение в лева*
Теодора Георгиева Якимова-Дренска	30 996 лв.	30 996 лв.
Цветан Димитров Григоров	29 917 лв.	29 917 лв.
Илия Йорданов Цветков	29 917 лв.	29 917 лв.

Управителите на дъщерните дружества „Актив Сървисиз“ ЕООД и „Рест енд Флай“ ЕООД са назначени по договор за управление и контрол и възнаграждението се определя от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Членовете на СД на Ти Ей Пропъртис ЕАД не получават възнаграждение.

Управители дъщерни дружества	Начислено възнаграждение в лева*	Изплатено възнаграждение в лева*
Теодора Георгиева Якимова-Дренска	12 924 лв.	12 924 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	91 655 лв.	91 655 лв.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура. Дружеството няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсаци.

2.18 Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях по отделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните

книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не притежават, респективно, не са придобивали и прехвърляли акции на Дружеството през 2025г.

Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. На членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са предоставяни опции от емитента върху издадената единствена емисия ценни книжа ISIN код:BG1100003059. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице.

2.19 Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Не са известни такива договорености.

2.20 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Към 31.12.2025г. дружествата от Групата нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

2.21 Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Преслав Пламенов Живков – гр. София, бул. „Брюксел“ № 1, тел.: +359 882 548 324,
p.zhivkov@aktivproperties.com

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 09.11.2021г.

3.1 Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2025 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 лв., разпределен в 2 192 011 броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност лева, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2025 г., е както следва:

Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
физически лица	49	32 141	1,47%
юридически лица	35	2 159 870	98,53%
Общо:	93	2 192 011	100,00%

През 2023г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100019228, емисионна стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ лева. На емисията е присвоен борсов код АКТВ. Датата на въвеждане на търговия е 01.08.2023г.

С протокол № 61 от 07.08.2025г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, издадената втора по ред емисия облигации с ISIN код BG2100007256, емисионна стойност 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро. На емисията е присвоен борсов код АКТС. Датата на въвеждане на търговия е 12.08.2025г.

Дружеството не е издавало ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

3.2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лицата, които към 31.12.2025 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** чрез пряко акционерно участие упражнява право на глас по 728657 броя акции, представляващи 33,24% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **7Q Financial Services Limited** чрез пряко акционерно участие, притежава 150694 броя акции, представляващи 6,87% от капитала на „Актив Пропъртис“;
- **ПОК Съгласие АД**, чрез пряко акционерно участие, притежава 152872 броя акции, представляващи 6,97% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **УПФ „ЦКБ-Сила“**, чрез пряко акционерно участие, притежава 152820 броя акции, представляващи 6,97% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **Капман Асет Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, притежава непряко 109950 броя акции, представляващи 5,01% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:
- **ДФ Капман Макс**, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава 84000 броя акции, представляващи 3,83% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **ДФ Капман Капитал**, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава 25950 броя акции, представляващи 1,18% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;



3.3 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права

3.4 Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Дружеството няма информация относно споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

3.5 Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е било предмет на търгово предлагане.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 г.

4.1 Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

През 2025 г. Групата е отдавало срещу заплащане следните активи:

- Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2205 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37;
- 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;
- УПИ в гр.София, бул.Брюксел 1

Относителният дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2025 г. възлиза на 19,87%.

4.2 Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти

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 броя поземлени имоти, находящи се в гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“, притежавани до този момент в съсобственост. Продажната цена по договора, в размер на 10 500 000 евро без ДДС.

На 01.12.2025 г. бяха придобити 100 % от акциите на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, специализирано дружество, 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. Платена сума за покупка е 13 500 хил.лв.

4.3 Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС



Към 31 Декември 2025 г. 99,99% от активите на Групата са в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС (покупка 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, или покупка-продажба на вземания).

4.4 Информация какъв дял от brutните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС

Към 31 Декември 2025г. 3.05% от brutните приходи на Групата са в резултат на основната й дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС (покупка 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, или покупка-продажба на вземания).

4.5 Информация за размера на инвестицията в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

През 2025 г. Групата не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

4.6 Информация за размера на инвестицията в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка, спрямо общия размер на активите на дружеството.

През 2025 г. Групата не е инвестирала в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

4.7 Информация за размера на инвестицията в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството

Към 31 Декември 2025г. дружествата от Групата не са инвестирали в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

4.8 Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.28, ал.1, във връзка с чл.25, ал.4 от ЗДСИЦДС, спрямо общия размер на активите на дружеството

Към 31 Декември 2025 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ в специализираното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД възлиза на 11.64 на сто спрямо размера на активите.

Към 31 Декември 2025 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ в специализираното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД възлиза на 14.37 на сто спрямо размера на активите на дружеството.

4.9 Информация за размера на инвестицията в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, спрямо размера на активите на дружеството

Към 31 Декември 2025г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0.11 на сто спрямо размера на активите.

4.10 Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица

Към 31 Декември 2025 г. дружествата от Групата не са обезпечавали чужди задължения и не са предоставяли заеми на трети лица.

4.11. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

С протокол № 40 от 27.07.2023г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100019228, емисионна стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ лева. На емисията е присвоен борсов код АКТВ. Датата на въвеждане на търговия е 01.08.2023г.

С протокол № 61 от 07.08.2025г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100007256, емисионна стойност 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро. На емисията е присвоен борсов код АКТС. Датата на въвеждане на търговия е 12.08.2025г.

В съответствие с изискванията на чл. 100е от ЗППЦК дружеството публикува в законовите срокове доклад за изпълнението на задълженията по емисията корпоративни облигации.

4.12 Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит

Към 31 Декември 2025г. параметрите на банкови кредити са:

1. Банков кредит – стандартен овърдрафт от 2023г. с параметри:

- Размер: 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.
- Цел на кредита: финансиране сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, обособени в дружества

През отчетния период няма погасяване по кредита.

2. Банков инвестиционен кредит от 2021г. както следва:

- Размер /остатъчна главница/: 960 000 лв. /деветстотин и шестдесет хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 04.2031г.
- Цел на кредита: финансиране доплащането за покупка на Поземлен имот

През отчетния период дружеството погаси 180 000 /сто и осемдесет хиляди/ лева от банков инвестиционен кредит, сключен през 2021г.

3. Банков инвестиционен кредит от 2025г. както следва:

- Размер: 4 107 000 лв. /четири милиона сто и сем хиляди лева/
- Лихва: 4,5%
- Погасяване: 12.2025г.
- Цел на кредита: финансиране доплащането на ДДС за покупка на Поземлени имоти

През отчетния период дружеството погаси 4 107 000 /четири милиона сто и седем хиляди/ лева.

4.13 Информация за недвижими имоти на територията на друга държава членка, по държави

Към 31 Декември 2025г. Групата не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

4.14 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

Към 31 Декември 2025г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

4.15 Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Делът на неплатените наеми към 31 Декември 2025 г. възлиза на 0,05 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

5.1 Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.

През 2025г. на членовете на Съвета на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ, на управителя на Актив Сървисиз ЕООД и на управителя на Рест енд Флай ЕООД са изплатени възнаграждения, чиято обща сума е 195 409 лева.

5.2 Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

През 2025г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали и прехвърляли акции и облигации на дружеството.

5.3 Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

5.4 Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание, както следва:
 - „Евро Тръст Консулт“ ЕООД, ЕИК 200869606 – едноличен собственик на капитала.
2. Участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „Юг Маркет Фонд Мендиджмънт“ ЕАД, ЕИК 160021594 – прокурист;
 - „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159 – изпълнителен директор;
 - „Рест енд Флай“ ЕООД, ЕИК 204645178 - управител.
 - „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466 – изпълнителен директор

Цветан Димитров Григорев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.
2. Участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466 – член на Съвета на директорите и като лице, представляващо „Актив Сървисиз“ ЕООД в качеството на член на СД

Илия Йорданов Цветков – зам.председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на Никрас Консулт ЕООД, ЕИК 200988717, и участва в управлението на Никрас Консулт ЕООД

като управител и в управлението на Сдружение Училищно настоятелство Петко Каравелов – Асеновград като председател.

5.5 Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината

През 2025 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

5.6 Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

През 2026 г. Дружеството ще продължи своята политика на реструктуриране портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

6. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯ И СОЦИАЛНА ПОЛИТИКА

Въздействието върху околната среда от използването на енергия (енергийните характеристики и подобренията в енергийните характеристики)

Политиката на ръководството да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност намира отражение в дейността на Дружеството. Ръководството на дружеството, водено от стремежа да управлява предприятието в съответствие с глобалните усилия да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък.

Ръководството е пряко ангажирано към реализиране на енергийни спестявания на територията му.

Преките и непреките емисии в атмосферата (емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид (CO₂) и интензитета на емисиите на парникови газове)

Дейността на дружеството не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информация относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

СОЦИАЛНИ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ

В своята политика и практика Дружеството разработва и прилага съвременни форми за управление на човешките ресурси с разбирането, че това са фактори с изключително значение за развитието на бизнеса и постигането на високи резултати.

Постигането и поддържането на баланс на интересите между работодателя и работната сила се основава на спазване на законодателството, придържане към висока бюджетна дисциплина и социално партньорство със синдикалните организации.

Числеността на служители от различни полове по области на заетост и по професии

В Дружеството няма пряка или непряка дискриминация между мъжете и жените по отношение на условията на:

- наемане на работа, достъпа до заетост и до самостоятелна заетост;
- работни условия, включително заплащане и освобождаване от работа;
- професионално обучение и повишение;
- членство в организации на работници или служители.

Жените и мъжете се третират еднакво по професионални социално-осигурителни фондове, засягащи по-специално:

- обхвата и условията за достъп до фондовете;
- вноските;

- изчисляването на обезщетенията, включително допълнителните обезщетения, както и условията, регулиращи продължителността и запазването на правото на обезщетения.

В края на отпуск по майчинство, за бащинство и за осиновяване служителите имат право:

- да се завърнат на работното си място или на равностойна позиция в срокове и при условия, които са не по-малко благоприятни за тях;
- да се възползват от всяко подобряване на условията на труд, на което биха имали право по време на отсъствието си.

Тези принципи се прилагат по отношение на всички служители и работници.

Ръководството поставя на водещо място защитата на човешките права и недопускането на никакви форми на поведение, което накърнява достойнството и правата на отделната личност, нито толерира прояви на дискриминация.

Дружеството не допуска проявления на никакви форми на дискриминация спрямо свои работници и служители, като изискванията към тях и задълженията им, определени в трудовите договори и длъжностните характеристики се основават единствено на изискванията на трудовото законодателство.

В своята политика по наемане на работници и служители, мениджмънтът на дружеството се ръководи от принципа за равнопоставено третиране на всички кандидати, независимо от тяхната раса, народност, етническа принадлежност, пол, произход, религия, образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние.

Всички работници и служители на дружеството се съобразяват с йерархическата си подчиненост в рамките на установената вътрешна структура, като не допускат злоупотреби със служебното си положение, изразяващи се в оказване на натиск или тормоз под каквато и да е форма спрямо подчинени служители.

Актив пропъртис АД СИЦ в качеството си на работодател, както и всички служители на дружеството, които поради естеството на служебните си задължения имат достъп до лични данни, спазват изискванията на Закона за защита на лични данни и не допускат разпространяването им по неправомерен начин.

7. ЕЛЕКТРОННА ПРЕПРАТКА КЪМ МЯСТОТО НА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО, КЪДЕТО Е ПУБЛИКУВАНА ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ИЗТЕКЛАТА ГОДИНА, ИЛИ ЕЛЕКТРОННА ПРЕПРАТКА КЪМ ИЗБРАНАТА ОТ ЕМИТЕНТА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, ЧРЕЗ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО ОПОВЕСТЯВА ПУБЛИЧНО ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ разкрива вътрешна информация на Комисията по финансов надзор, „Българска Фондова Борса“ АД и обществеността чрез системите за предоставяне на информацията по електронен път, както и на интернет страницата на Дружеството – <http://www.aktivproperties.com/>. Системата e-Register е на Комисията за финансов надзор и публикуваната чрез нея информация може да бъде намерена на електронната страница на КФН - <https://www.fsc.bg/bg/>. Разкритата от дружеството вътрешна информация може да бъде намерена на сайта на дружеството (http://www.aktivproperties.com/bg/vytreshna_informaciya/7) и в профила на дружеството в Investor.BG: <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/428/0/0/0/1/>.

Теодора Якимова-Дренска,
изпълнителен директор

**Декларация за корпоративно управление
2025 година**

Дата: 28.04.2026 г.

1. Информация дали емитента спазва по целесъобразност:

Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (дружество – майка) и дъщерните дружества: „Актив Сървисиз“ ЕООД, „Рест енд Флай“ ЕООД и „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, освен ако контекстът не предполага друго.

а/ Кодекса за корпоративно управление, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" одобри Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ) като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с чл.100н, 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 г., април 2016 г., юли 2021 г. и юни 2024г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Преди одобряването на списъка от КФН, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е включено в публикувания на страницата на „БФБ“ АД Списък на публичните дружества, декларирали, че ще се съобразяват с принципите на Националния кодекс за корпоративно управление.

б/ Информация дали емитента спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление

„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 г., април 2016 г., юли 2021 г. и юни 2024 г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на Кодекса се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

Действията на ръководството и служителите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на дружеството и поощряване на успешните стопански дейности на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и устойчиво развитие.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ се стреми да налага и спазва по целесъобразност правилата на Националния кодекс за корпоративно управление в Групата.

в/ Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“

В допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има приет Етичен кодекс, като спазва заложените в него практики.

2. Обяснение от страна на емитента кои части от кодекса за корпоративно управление по т.1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

„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 г., април 2016 г., юли 2021 г. и юни 2024 г.), със следните изключения:

Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

2.3. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прилага тази практика частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

2.4 Дейността на членовете на Съвета на директорите следва да бъде обект на ежегодна оценка.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създал орган, който да извършва оценка на дейността на Съвета на директорите. В компетентността на общото събрание на акционерите е да освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите, които се отчитат ежегодно за дейността си пред акционерите.

3.5. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.

Основания: Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

3.6. Членовете на Съвета на директорите трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не поставя ограничения за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, поради факта, че оперативната дейност се изпълнява от Изпълнителния директор, който е назначен на договор за управление и контрол.

3.7. Препоръчително е броят на последователните мандати на независимите членове да бъде ограничен.

Основания: Този текст е препоръчителен и не се прилага с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

4.3. Препоръчително е възнаграждението на членовете на Съвета на директорите да се състои от постоянен и променлив компонент.

4.3.1. Структурата и вида на променливото възнаграждение следва да бъдат конкретно определени или определяеми и да бъдат обвързани с ясни и конкретни критерии и показатели по отношение на резултатите на дружеството и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели.

4.3.2. Дружеството може да предостави като променливо възнаграждение на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тези точки, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Основания: Практиката се прилага частично. В чл. 40 и 46 от Устава (достъпен на: http://www.aktivproperties.com/bg/registracionni_dokumenti/11) са посочени изискванията към членовете на Съвета на директорите. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, правният механизъм за избягване и разкриване на конфликти на интереси в достатъчна степен гарантира правата на настоящите и потенциални акционери и на дружеството като такова. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

6.1. Препоръчително е работата на Съвета на директорите да се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на дружеството.

Основания: Този текст е препоръчителен. Към момента Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е идентифицирало необходимост от създаването на такива комитети. Дружеството ползва услуги на външни консултанти по конкретни казуси в своята дейност.

Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

Основания: Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление.

Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

19. Желателно е да се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не прилага тази практика. Предложението за избор на външен одитор идва от страна на Одитния комитет, а избора му е в компетенциите на Общото събрание на акционерите. Считаме, че ротационния принцип за избор на външен одитор, не е целесъобразен за дейността на дружеството и ротацията на външен одитор, сама за себе си, изпраща противоречиви сигнали към акционерите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ.

Съгласно ЗНФО регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет на предприятие от обществен интерес, следва да се оттегли, след като е изпълнявал одиторски ангажименти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването му, и не може да изпълнява ангажименти за задължителен финансов одит в това предприятие в продължение на 4 години от датата на оттеглянето си. Отговорен одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет от името на одиторско дружество в предприятие от обществен интерес, следва да бъде заменен, след като е изпълнявал одиторски ангажименти по задължителен финансов одит в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването на одиторското дружество в това предприятие. Този регистриран одитор не може да изпълнява в качеството си на отговорен одитор ангажименти за задължителен финансов одит в предприятието в продължение на 4 години от датата на оттеглянето му.

21. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ прилага тази практика частично. Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

Глава трета – ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

23.2. Препоръчително е корпоративните ръководства да поддържат база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5% от капитала на дружеството, позволяваща изпращане на директни съобщения до тях или до определено от тях лице.

Основания: Този текст е препоръчителен и се прилага частично от Дружеството. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, дружеството не поддържа отделна база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5 % от капитала на дружеството. Първоначална информация за контактите на акционерите, притежаващи 5 % и над 5 % се получава чрез получените уведомления за значително дялово участие по смисъла на чл. 145 и сл. от ЗППЦК. Във връзка със свикването на извънредни и редовни общи събрания на акционерите, Дружеството се стреми да изпраща и лични покани до своите по-големи акционери. В допълнение назначеният Директор за връзки с инвеститорите осъществява постоянен контакт с инвеститорите.

Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Всички акционери на Дружеството имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона, в това число за финансовите резултати на дружеството и корпоративните събития. Дружеството поддържа интернет страница <http://www.aktivproperties.com/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на Дружеството може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, „Българска фондова борса“ АД и в „Централен депозитар“ АД.

С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация чрез <https://www.investor.bg/>.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, Дружеството и през 2025 г. има назначен директор за връзки с инвеститорите. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

34. Когато това е приложимо, корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. В тази връзка корпоративните ръководства трябва да включват към годишните си доклади информация как и до каква степен дейностите на компанията могат да се квалифицират като екологично устойчиви, като например: каква част от оборота му е в резултат на продукти и услуги, които са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви; каква част от капиталовите му разходи, когато е приложимо, както и каква част от оперативните разходи са свързани с активи или процеси свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви. Когато корпоративното ръководство изготвя отделен доклад за нефинансово отчитане, тази информация трябва да е включена в доклада.

Основания: Изискванията на тази точка не са приложими спрямо Дружеството с оглед естеството, мащаба и неговия размер. Съгласно чл. 8 от Регламент (ЕС) 2020/852 посоченото изискване се отнася единствено до дружествата, които са длъжни да публикуват нефинансова информация съгласно член 19а или член 29а от Директива 2013/34/ЕС.

35.1. Препоръчително е дружествата да поддържат и англоезична версия на корпоративната интернет страницата с аналогично съдържание.

Основания: Дружеството се стреми да представя в максимален обем разкриваната информация на интернет страницата си и на английски език.

Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено. Основни принципи са разумно и ефективно управление на активите на дружеството и контрол на риска при и тяхното влияние върху околната среда. Същите са залегнали в приетата от дружеството Групова политика за устойчивост.

40. Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. В допълнение корпоративното ръководство дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към групата на заинтересованите лица се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т. ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ прилага тази практика частично. Дружеството не е приело политика, доколкото установените в Дружествата практики осигуряват ефективно взаимодействие със заинтересованите лица.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността,

образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

43. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за съобразяване с интересите на заинтересованите лица. Правилата трябва да осигуряват участието на заинтересованите лица и тяхното привличане при решаване на конкретни, изискващи позицията им въпроси. Тези правила следва да гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е разработвало такива правила. Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

44. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека.

Основания: Този текст е препоръчителен и с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изградил система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация в Групата. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Групата и подпомагане тяхното ефективно управление. Ръководството е въвело електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечие. Попълнените въпросници се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитният комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството. Във връзка с необходимостта от овластяване на изпълнителното ръководство по повод на извършване на действия от съществен за Дружеството характер, както и при нормативни изисквания и корпоративни практики, Съветът на директорите имплементира своите решения под формата на изрични протоколи.

При отчитане естеството, мащаба и характера на извършваната дейност, Дружеството не е отчело нужда от въвеждане на конкретна информационна система. Използват се стандартни компютърни програми за текстообработка при изготвяне на отделни справки, които се създават за нуждите на управлението и контрола. Изготвените по този начин справки са достатъчни, за да вземе управлението адекватни и надеждни решения.

Дружеството не разполага с наеман персонал и всички дейности се извършват от обслужващото дружество и от външни изпълнители. Обслужващото дружество извършва водене на счетоводна отчетност на всички нива, управление на имоти, контрол за изпълнение на сключените договори.

Съветът на директорите е колективният орган, осигуряващ надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове и взема решения, съгласно правомощията му, регламентирани в чл. 42 от Устава на Дружеството. За приемането на тези решения се свикват заседания на СД, надлежно протоколирани за целта. За членовете на Съвета на директорите се прилагат изискванията за заемане на длъжността съгласно ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон.

Оперативната дейност по управлението и представителството на Дружеството е възложена на изпълнителния директор. Независимият директор, от своя страна, контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

В своята контролна дейност, Дружеството ежесечно извършва инвентаризация на каса, а ежегодно се извършва инвентаризация на разчети и активи.

При избора на счетоводни политики във връзка с финансовото отчитане се провеждат ежегодно срещи за преразглеждане на счетоводната политика, като се съобразяват целите на управлението и новите счетоводни стандарти.

Дружеството не ползва задбалансово финансиране, предприятия със специално предназначение и други сложни договорености за финансиране.

С оглед на това, Дружеството счита, че създадената на Групово ниво система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която следва да се разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Дейността на Групата е изложена на различни рискове, които се идентифицират, измерват и наблюдават чрез различни контролни механизми с цел определяне на адекватни цени на услугите, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните инвестиции и формите за поддържане свободните ликвидни средства. Ръководството на дружеството счита, че при действието на изградената система за вътрешен контрол вероятното проявление на рисковете е сведено под границата на търпимост.

Въпреки това, следва да се отбележи, че инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. 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.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане

4.1 Информация по член 10, параграф 1, буква „в“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие, упражнява право на глас по **728 657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

7Q Financial Services Limited чрез пряко акционерно участие, притежава **150 694** броя акции, представляващи **6,87%** от капитала на „Актив Пропъртис“;

ПОК Съгласие АД, чрез пряко акционерно участие, притежава **152 872** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

УПФ ЦКБ – Сила, чрез пряко акционерно участие, притежава **152 820** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Капман Асет Мениджмънт АД, чрез управляваните от него фондове, притежава **109 950** броя акции, представляващи **5,01 %** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

ДФ Капман Макс, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **84 000** броя акции, представляващи **3,83%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

ДФ Капман Капитал, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **25 950** броя акции, представляващи **1,18%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

4.2 Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане – притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

4.3 Информация по член 10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане-всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.4 Информация по член 10, параграф 1, буква „з“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменение в учредителния договор

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно разпоредбите на чл.37, ал.2 във връзка с чл.31, ал.1 от Устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона, както и изменението и допълнението на устава на Дружеството, се изисква мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените на Общо събрание акции с право на глас.

4.5 Информация по член 10, параграф 1, буква „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правомощия на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в чл. 42 – чл. 44 от Устава на Дружеството.

Съгласно актуалната редакция на чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС (в случай на прието решение за отказ от лиценз).

5. Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ е с едностепенна система на управление, представена от Съвет на директорите, в състав:

Цветан Димитров Григоров – Член на Съвета на директорите и Председател на Съвета на директорите
Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Илия Йорданов Цветков – Независим Член на Съвета на директорите

Извадка от актуалния устав на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ:

Чл. 42. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите:

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;

2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание;

3. след одобрение от КФН сключва, изменя и допълва договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и заменя банката-депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско законодателство. Съветът на директорите прекратява договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и уведомява КФН в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството;

4. контролира изпълнението на договорите с трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с Банката-депозитар и съдейства на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;

5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;

6. въз основа на обосновано предложение от трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;

7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;

8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

9. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредиторът е заинтересувано лице, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;

10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т. 9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;

11. взема решения за инвестиране до 10% от активите на Дружеството в трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;

13. (изм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл. 44б от този Устав;

14. (изм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл. 44а от този Устав;

15. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право при спазване на ограниченията заложи в Устава и действащото законодателство;

16. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;

17. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;

18. приема предложение за разпределение на печалбата;

19. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона;

20. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

21. предлага на Общото събрание на акционерите решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано Дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

22. определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;

23. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Съветът на директорите решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Общото събрание, този Устав и действащите нормативни актове.

(4) Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

(5) Съветът на директорите решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание по силата на закона или на този Устав или са му възложени по решение на Общото събрание.

Чл. 43. (отм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.).

Чл. 44. (отм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.).

Чл. 44а. (нов с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) **(1)** В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева, вкл. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

(3) В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съвета на директорите има право да приема решения за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо

увеличение на капитала на дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева като се отчита възможността правата по всички варианти да бъдат упражнени. В случай, че Дружеството издаде варианти, в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взима решения под условие съгласно чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК с цел осигуряване на правата на притежателите на варианти.

(4) Предвиденият праг до 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева) по ал. 1 и ал. 3 се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са/ ще бъдат издадени чрез упражняване на варианти.

(5) Решенията на Съвета на директорите по ал.3 се взимат с мнозинство 2/3 от всички членове на Съвета на директорите. В решението за издаване на емисия варианти, Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение чрез упражняване на варианти; броя на новите варианти и издаваните чрез упражняването им акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на варианти; тяхната номинална и емисионна стойност, срок и условия за записване и заплащане на стойността на вариантите и издаваните чрез упражняването им акции; избор на инвестиционен посредник за обслужване на емисията варианти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство.

Чл. 44б. (нов с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации, включително конвертируеми облигации, в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) лева, вкл., независимо от броя на емисиите. Видът на облигациите, начинът на формиране на дохода по тях, размерът и всички останали условия на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

С влизането в сила на новия Закон за независимия финансов одит и съобразно предвидените в него срокове, Дружеството в качеството си на предприятие от обществен интерес създаде одитен комитет и приеме правила за дейността му в съответствие с чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

Към 31.12.2025г. съставът на Одитния комитет е: Йорданка Миткова Флорева (председател), Цветан Димитров Григоров и Павел Иванов Павлов.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорни органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Неприложимо съгласно чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Теодора Якимова-Дренска

Цветан Григоров

Илия Цветков

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Теодора Георгиева Якимова-Дренска, в качеството си на изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
 2. Цветан Димитров Григоров, в качеството си на председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
 3. Илия Йорданов Цветков, в качеството си на заместник-председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
- и
4. Красимира Ангелова Панайотова, в качеството си на управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД, трето лице по смисъла на чл. 27 ал. 3 от ЗДСИЦДС, водещо счетоводната отчетност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и изготвило финансовия отчет за 2025 г.,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Доколкото ни е известно, консолидираният годишен финансов отчет за 2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и на дружеството, включено в консолидацията;
2. Доколкото ни е известно, годишният доклад за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

28 Април 2026 г.

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
Теодора Георгиева Якимова-Дренска

.....
Цветан Димитров Григоров

.....
Илия Йорданов Цветков

.....
Красимира Ангелова Панайотова

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

„АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата“), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика .

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на одиторско мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За въпроса, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос беше адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ние изпълнихме нашите отговорности, описани в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, в т.ч. по отношение на този въпрос. Съответно, нашият одит включи изпълнението на процедури, разработени в отговор на нашата оценка на рисковете от съществени неправилни отчитания във консолидирания финансов отчет. Резултатите от нашите одиторски процедури, включително процедурите, изпълнени да адресират въпроса по-долу, осигуряват база за нашето мнение относно одита на приложения консолидиран финансов отчет

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценка на инвестиционни имоти - Приложение [2.6, 2.18, 3, 3.1 и 3.2] към индивидуалния финансов отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти на „Актив пропъртис“ АДСИЦ включват основно бизнес и търговски имоти, както и земеделски и неземеделски земи. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на база оценка на справедливата стойност на всеки имот и е в размер на 87 877 хил.лв. Отчетената нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти възлиза на 8 191 хил.лв. съгласно консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2025 г.</p> <p>Политиката на Дружеството е да използва външни оценители, които всяка година да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха без да се ограничават до:</p> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на разбиране за процеса по оценяване на инвестиционните имоти и на процедурите по преглед от страна на ръководството на оценките, изготвени от външния оценител;• Оценка на компетентността, способностите и обективността на външния оценител.• Включване на нашите вътрешни експерти оценители, за да ни подпомогнат по отношение на:<ul style="list-style-type: none">– Оценяване на уместността на използваните методи, като се вземат предвид изискванията на МСФО 13 и преобладаващите практики за оценяване при условията на имотния пазар.– Оценка за разумност и последователност на използваните предположения (например наемни нива, норма на дисконтиране, офертни

<p>Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен оценъчен процес, в който се използват множество входящи данни, допускания и специфични методи. На резултатите от този процес е присъща по-висока степен на оценъчна несигурност, произтичаща от използването на комбинация от наблюдавани и ненаблюдавани входящи данни, и от необходимостта да се приложат преценки при изготвянето на различни прогнози и допускания.</p> <p>Поради съществената стойност на инвестиционните имоти (представляваща 90,98 % от общите активи на Дружеството), както и по-високата степен на оценъчна несигурност при определянето на тяхната справедлива стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>продажни цени и корекции за специфични показатели, свързани с характеристиките на имотите на Дружеството) спрямо налични пазарни данни.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Тестване за пълнота и точност на ключовите входящи данни, използвани от външния оценител, свързани с наемните нива и квадратните метри на имотите чрез сравнение с текущите нива на наемите и данни от имотния регистър или документи за отдаваемата площ. - Разработване на собствен диапазон на приблизителни оценки на справедливата стойност на имотите на база наблюдавани пазарни данни с цел да бъде оценена за разумност точковата приблизителна оценка на справедливата стойност на различните инвестиционни имоти на Дружеството. • Оценка на пълнотата и адекватността на оповестяванията, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти
---	---

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува.

Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно

- отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
 - оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
 - достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
 - оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
 - получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за, инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК (във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидирания доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 24 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025г. , във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в

контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „894500700Q2U6T16B579-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК. Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

— получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата

и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);

— проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;

— проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;

— оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

— оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;

— оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500700Q2U6TI6B579-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Ние сме назначени за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството-майка“) от общото събрание на акционерите, проведено на 25 юни 2025, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 10 ноември 2025 г.

— Одитът на за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството-майка, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

Мария Людмила Нунева
регистриран одитор
диплома № 0611

гр.Варна 9000
ул. „Оборище“ №36 , ет.7, ап.62

28 април 2026 г.

ДО
Акционерите на
АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

Мария Людмилова Нунева, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0611 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване нето на сигурност по устойчивостта) **и декларирам, че** бях ангажирана да извърши задължителен финансов одит на консолидирания финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2025 година, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че** съм отговорна за одит ангажимента от името на търговско длъжество “ПРЕЦИЗ ОДИТ” ЕООД. В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 28.04.2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно консолидирания годишен финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2025 година, издаден на 28.04.2026 година:

Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Страница 1 от одиторския доклад

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение № 24 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица .

Страница 7 от одиторския доклад

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Моите отговорности за одит на консолидирания годишен финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидиран финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за консолидирания годишен финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно консолидирания годишен финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Страница 7-8 от одиторския доклад

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2025 година, с дата 28.04.2026 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 28.04.2026 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т.3 от ЗППЦК.

28.04.2026 г.
гр.Варна

за регистрирания одитор
Мария Людмилова Нунева