

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 Март 2026 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 Март 2026 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 Март 2026 г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от **28 Май 2026 г.**

1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към **31 Март 2026 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 Март 2026г.** е 1 служител – Директор за връзки с инвеститорите (към 31.12.2025 г. – 1 служител)

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 31.03.2026г., дъщерно дружество Актив Сървисиз ЕООД към 31.03.2026г., дъщерно дружество „Рест енд Флай“ ЕООД към 31.03.2026г. и дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД към 31.03.2026г.

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, отчетани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

2.2.1 Преход към еврото като отчетна и функционална валута

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

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

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

На основание Закон за въвеждане на еврото в Република България от 01.01.2026 г. капиталът на Дружеството е превалутиран от лева в евро при спазване на изричните разпоредби на чл. 31 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, а именно номиналната стойност на една акция се превалутира от левове в евро, като номиналната стойност на акцията в левове е разделена на пълната числова стойност на официалния валутен курс 1,95583 лева за едно евро и резултатът е закръглен в съответствие с чл. 13, ал. 1 или 4,60 евро номинална

стойност на една акция. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите 10 083 250,60 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България 10 086 816,85 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 3 566,25 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразпределена печалба.

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

2.2.2. Действащо предприятие

Финансовият отчет 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.

2.2.3. 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 евро (EUR), която от 01.01.2026г. е функционална валута на Групата. Цялата финансова информация, представена в евро, е закръглена до хиляда.

2.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на 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 възнаградението, 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 компенсирани 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 359.90 EUR (700 лева), под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

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

Амортизация

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

	2026 година	2025 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

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

2.17 Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от 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

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
<u>ЗЕМИ</u>		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	90	90
Поземлени имоти 83 753 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура	3 211	3 211
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 636	3 636
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	1 332	1 332
Незастроен терен ПИ № 68134.4081.9471 (част от стар 1897)- 396 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро	605	605
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9473 (стар 845) - 824 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро	1 260	1 260
Незастроен ТеренПИ 68134.4081.9474 (стар 845) - 87 кв.м. гр.София, район Младост, местност Къро	133	133
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9466 – 177 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	271	271
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9467 – 61 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	93	93
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9468 – 529 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	809	809
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)	11 596	11 596
Незастроен терен ПИ 68134.4081.9472 – 380 кв.м., гр.София, район Младост, местност Къро	581	581
УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	4 037	4 037
Прилежащ терен на търг.обект - гр.София, бул.Тодор Александров № 144	5	-
УПИ в гр.София, бул.Брюксел № 1	5 961	5 961
УПИ в гр.Софи, бул.Тодор Александров № 144	573	573
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	34 193	34 188
<u>СГРАДИ</u>		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 840	1 840
Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	780	780
Самостоятелен обект в сграда – Магазин № 1, гр.София, бул.Тодор Александров № 144	1 164	1 164
Самостоятелен обект в сграда - Магазин № 24 - гр.София, бул.Тодор Александров № 144	48	-
15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	167	167
Сграда - гр.София, бул.Брюксел 1	531	531
Сграда незавършен строеж – гр.София, бул.Тодор Александров № 144	6 261	6 261
Общо инвестиционни имоти – сгради	10 791	10 743
<u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u>	44 984	44 931

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92 097 кв.м.	563	563
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен	72	72
Общо:	635	635

5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи EUR'000	ОБЩО ДМА EUR'000
Отчетна стойност		
на 01.01.2025 г.	9	9
Придобити	1	1
на 31.12.2025 г.	10	10
на 31.03.2026 г.	10	10
Амортизация		
на 01.01.2025 г.	(3)	(3)
Начислена	(1)	(1)
на 31.12.2025 г.	(4)	(4)
на 31.03.2026 г.	(4)	(4)
Балансова стойност		
на 01.01.2025 г.	6	6
на 31.12.2025 г.	6	6
на 31.03.2026 г.	6	6

6. ПОЛОЖИТЕЛНА РЕПУТАЦИЯ

При консолидационните процедури „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита положителна репутация

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'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	417	417
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	88	88
Общо:	505	505

7. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Платени аванси за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества	2 556	2 556
Общо:	2 556	2 556

Щракнете тук, за да въведете текст.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	4	4
Вземания по предоставени гаранции	18	17
Начислени неустойки по сключени договори	128	326
Разходи за бъдещи периоди – застраховка облигация	12	40
Данък за възстановяване	3	2
Вземания по платен аванс на покупка на търг.обект	-	53
Общо, в това число:	165	442
Текущи	165	442

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

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 Март 2026 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.	
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	
Вземания от клиенти	4	-	-	-	-	4
Вземания по гаранции	18	-	-	-	-	18
Начислени застраховки	12	-	-	-	-	12
Данък за възстановяване	3	-	-	-	-	3
Вземания от начислени неустойки	128	-	-	-	-	128
Общо	165	-	-	-	-	165

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Парични средства в разплащателни сметки	250	312
Общо	250	312

Към **31 Март 2026г.** 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

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	10 083	10 087
Премии от емисии (<i>разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции</i>) и общи резерви	246	242
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	210	210
Неразпределена печалба от минали години	6 843	3 950
Непокрита загуба от минали години	(1 229)	(1 229)
Текуща печалба/ (загуба)	(412)	2 893
Общо	15 741	16 153

Съгласно Закона за еврото в Република България, считано от 01 Януари 2026г. номиналната стойност на една акция се превалутира от левове в евро, като номиналната стойност на акцията в левове е разделена на пълната числова стойност на официалния валутен курс 1,95583 лева за едно евро и резултатът е закръглен в съответствие с чл. 13, ал. 1 или 4,60 евро номинална стойност на една акция.

Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите 10 083 250,60 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутирание по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България 10 086 816,85 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 3 566,25 евро, е отразена в позицията Общи резерви.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Задължения по дългосрочен банков кредит	468	491
Задължения по краткосрочен банков кредит-овърдрафт	3 860	3 859
Общо, това число:	4 328	4 350
Нетекущи	4 259	4 258
Текущи	69	92

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

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.03.2026 EUR'000		31.12.2025 EUR'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Стандартен кредит	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	12.2031г.	468	468	491	491

Стандартен кредит-овърдрафт	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	01.2033г.	3 860	3 860	3 859	3 859
-----------------------------	-----	---	-----------	-------	-------	-------	-------

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

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

	01.01.2026г.	Получени парични потоци	Погасени парични потоци	31.03.2026г.
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Задължения по получени стандартни кредити	4 350	1	23	4 328
	<u>4 350</u>	<u>1</u>	<u>23</u>	<u>4 328</u>

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100019228	15 339	15 339
Емитирани облигации с ISIN код BG2100007256	12 000	12 000
Общо, това число:	<u>27 339</u>	<u>27 339</u>
Нетекущи	27 339	27 339

Дружеството-майка „Актив пропъртис“АДСИЦ има издадени 2 (две) емисии обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации при следните параметри, както следва:

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

Емитирани са 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност всяка 511.29188 евро (1000 лева). Непогасената главница в лева (30 000 хил.лв.) е превалутирана и закръглена в съответствие с правилата за превалутиране и закръгляване съгласно чл.12 и 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и съответно изчислена на 15 339 хил.евро.

Съгласно правилата на Българската фондова борса единичната номинална стойност на една облигация е изчислена, като получената стойност в евро (15 339 хил.евро) на непогасената главница е разделена на броя издадени облигации (30 000 бр.) със закръгляване до петия знак след десетичната запетая, т.е. 511.29188 евро на една облигация. Закръгляването до петия знак след десетичната запетая е извършено съгласно възприетия от

Централен депозитар АД метод за превалутиране на единичните номинални стойности на дълговите инструменти, различни от държавни ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Средствата от облигационния заем са използвани в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз, а именно инвестиция в недвижими имоти.

Средствата се използват и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

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

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

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

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

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

13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти	1 270	977
Общо	1 270	977

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Непотърсен дивидент (от печалба за 2021г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	2	2
Общо	2	2

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

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.03.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Задължения към доставчици	14	22
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	4	3
Получени гаранции по договори за наем	1	1
Данъчни задължения	53	19
Начислена лихва по облигация	349	106
Получени заеми в дъщерно дружество от търговски дружества (главница и лихва) в т.ч.:	-	415
<i>Главница</i>	-	337
<i>Лихва</i>	-	78
Общо, това число:	421	566
Текущи	421	566

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

16. ПРИХОДИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Приходи от наеми	12	42
Приходи по договор за обслужване на АДСИЦ извън групата	2	2
Общо	14	44

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 18 хил.евро.

Щракнете тук, за да въведете текст.

17. ДРУГИ ДОХОДИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Приходи от неустойки	-	352
Общо	-	352

18. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Разходи за такси и членски внос	(8)	(6)
Местни данъци и такси	(55)	(26)
Разходи за застраховки инвестиционни имоти	(3)	(2)
Изготвяне на пазарни оценки	(1)	-
Разходи за такси по кредити	(8)	(8)
Разходи по облигация – застраховка, такса довереник	(24)	(21)
Такси банка-депозитар	(1)	(1)
Разходи по охрана	(2)	(2)
Разходи абонамент софтуер	(4)	(1)
Юридически и консултантски услуги	(4)	(4)
Счетоводно обслужване друг АДСИЦ извън групата	(1)	(2)
Други разходи	(1)	(1)
Общо	(112)	(74)

В разходите за външни услуги е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 18 хил.евро.

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Възнаграждения и заплати	(35)	(28)
Разходи за социално осигуряване	(2)	(2)
Общо	(37)	(30)

20. ДРУГИ РАЗХОДИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Разходи във връзка със закъснели плащания за местни данъци и такси към общините	-	(5)
Разход частичен данъчен кредит по ДДС	(3)	-
Общо	(3)	(5)

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Лихва по договор за банкови кредити	(29)	(30)
Лихва /начислена/ по облигация	(243)	(151)
Лихва по получен търговски заем в дъщ.др-во	(2)	(2)
Общо	(274)	(183)

22. 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:

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Възнаграждения и осигуровки	(32)	(30)
Общо	(32)	(30)

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

23. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Януари – Март 2026г. EUR'000	Януари – Март 2025г. EUR'000
Финансов резултат в хил. лв	(412)	104
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	(0.188)	0.047

24. 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 извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

24.1. 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%
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
07.06.2026г.	306	382	459	497
07.12.2026г.	308	385	461	500
07.06.2027г.	306	382	459	497
07.12.2027г.	276	346	415	450
07.06.2028г.	245	307	368	399
07.12.2028г.	215	268	322	349
07.06.2029г.	184	230	275	298
07.12.2029г.	154	192	231	250
07.06.2030г.	122	153	184	199
07.12.2030г.	92	115	138	150
07.06.2031г.	61	77	92	99
07.12.2031г.	31	38	46	50

Облигация ISIN код BG2100007256

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

<i>Дата на лихвено плащане</i>	3%	4%	5%
	EUR'000	EUR'000	EUR'000
29.04.2026г.	92	122	153
29.10.2026г.	92	123	154
29.04.2027г.	92	122	153

29.10.2027г.	92	123	154
29.04..2028г.	92	123	153
29.10.2028г.	92	123	153
29.04.2029г.	80	107	134
29.10.2029г.	69	92	115
29.04.2030г.	57	76	96
29.10.2030г.	46	62	77
29.04.2031г.	34	46	57
29.10.2031г.	23	31	39
29.04.2032г.	12	15	19

Ценови риск

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

24.2.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 Март 2026г.**, възлизащи на 250 хил. евро (31.12.2025: 312 хил. евро), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с (BBB-)

24.3.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.

24.4. 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.

	31.03.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Основен капитал	10 083	10 087
Преоценъчни резерви	210	210
Премийни резерви	246	242
Финансов резултат	5 202	5 614
Общо собствен капитал	15 741	16 153
Инвестиционни имоти (Приложение 3)	44 984	44 931
Задължения	33 360	33 233
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	2.12	2.06
Имоти към собствен капитал	2.86	2.78

25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Към **31 Март 2026г.** Групата няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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

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

Съставител:
Актив Сървисиз ЕООД,
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:
Теодора Якимова-Дренска