



· **АКТИВ** ПРОПЪРТИС · АДСИЦ

## **ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30 Юни 2026г.**

## **Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА  
ЦЕННИ КНИЖА и НАРЕДБА № 2 на КФН

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**на 30 Юни 2026г.**  
 (неодитиран)

|                                        | Прило-<br>жение<br>№ | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |                      |                       |                       |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |                      |                       |                       |
| Инвестиционни имоти                    | 3                    | 31 658                | 31 605                |
| Активи в процес на изграждане          | 4                    | 635                   | 635                   |
| Инвестиции в дъщерни дружества         | 6                    | 12 979                | 12 559                |
| Други активи                           | 5                    | 2                     | 3                     |
| <b>Общо нетекущи активи</b>            |                      | <b>45 274</b>         | <b>44 802</b>         |
| <b>Текущи активи</b>                   |                      |                       |                       |
| Аванси за придобиване на инвестиции    | 7                    | 2 488                 | 2 556                 |
| Търговски и други вземания             | 8                    | 66                    | 441                   |
| Парични средства                       | 9                    | 157                   | 236                   |
| <b>Общо текущи активи</b>              |                      | <b>2 711</b>          | <b>3 233</b>          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |                      | <b>47 985</b>         | <b>48 035</b>         |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |                      |                       |                       |
| <b>Собствен капитал</b>                |                      |                       |                       |
| Основен капитал                        | 10                   | 10 083                | 10 087                |
| Преоценъчни резерви                    | 10                   | 210                   | 210                   |
| Премийни и общи резерви                | 10                   | 246                   | 242                   |
| Други резерви                          | 10                   | 232                   | -                     |
| Натрупана печалба (загуба)             | 10                   | 4 089                 | 4 708                 |
| <b>Общо собствен капитал</b>           |                      | <b>14 860</b>         | <b>15 247</b>         |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                 |                      |                       |                       |
| Задължения по обезпечена банков кредит | 11                   | 4 259                 | 4 258                 |
| Задължения по облигационен заем        | 12                   | 27 339                | 27 339                |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>            |                      | <b>31 598</b>         | <b>31 597</b>         |
| <b>Текущи пасиви</b>                   |                      |                       |                       |
| Задължения по обзпечен банков кредит   | 11                   | 46                    | 92                    |
| Задължения за дивиденди                | 14                   | 2                     | 2                     |
| Пасиви по договори с клиенти           | 13                   | 1 270                 | 977                   |
| Търговски и други задължения           | 15                   | 209                   | 120                   |
| <b>Общо текущи пасиви</b>              |                      | <b>1 527</b>          | <b>1 191</b>          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |                      | <b>47 985</b>         | <b>48 035</b>         |

Пояснителните приложения на страници от 7 до 34 са неразделна част от този финансов отчет

|               |                                                                                                            |                                                                                                 |                                                                                                                |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 Юли 2026г. | KRASIMIRA<br>ANGELOVA<br>Съставител: PANAYOTOVA<br>Актив Сървисиз ЕООД<br>Красимира Панайотова – Управител | Digitally signed by<br>KRASIMIRA ANGELOVA<br>PANAYOTOVA<br>Date: 2026.07.30 12:40:31<br>+03'00' | TEODORA<br>GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-<br>DRENSKA<br>Изпълнителен директор:<br>Теодора Георгиева<br>Якимова-Дренска | Digitally signed by<br>TEODORA GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-DRENSKA<br>Date: 2026.07.30<br>12:42:17 +03'00' |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.**  
*(неодитиран)*

|                                                 | Приложение № | Януари - Юни 2026г.<br>EUR'000 | Януари - Юни 2025г.<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>ПРИХОДИ</b>                                  |              |                                |                                |
| Приходи от продажби                             | 16           | 15                             | 72                             |
| Други доходи                                    | 17           | 212                            | 353                            |
| <b>Приходи от продажби общо</b>                 |              | <b>227</b>                     | <b>425</b>                     |
| <b>РАЗХОДИ</b>                                  |              |                                |                                |
| Разходи за външни услуги                        | 18           | (242)                          | (311)                          |
| Разходи за амортизация                          | 5            | (1)                            | -                              |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки          | 19           | (40)                           | (25)                           |
| Други разходи                                   | 20           | (6)                            | (6)                            |
| <b>Оперативни разходи общо</b>                  |              | <b>(289)</b>                   | <b>(342)</b>                   |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>           |              | <b>(62)</b>                    | <b>83</b>                      |
| Финансови разходи                               | 21           | (557)                          | (434)                          |
| <b>Финансови разходи общо</b>                   |              | <b>(557)</b>                   | <b>(434)</b>                   |
| <b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b> |              | <b>(619)</b>                   | <b>(351)</b>                   |
| Данъци върху дохода                             |              | -                              | -                              |
| <b>Нетна печалба / загуба за периода</b>        |              | <b>(619)</b>                   | <b>(351)</b>                   |
| <b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>         |              | <b>(619)</b>                   | <b>(351)</b>                   |
| <b>Основен нетен доход на акция (в лева)</b>    | 23           | <b>(0.282)</b>                 | <b>(0.160)</b>                 |

Пояснителните приложения на страници от 7 до 34 са неразделна част от този финансов отчет

|               |                                                                                                            |                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 Юли 2026г. | KRASIMIRA<br>ANGELOVA<br>Съставител: PANAYOTOVA<br>Актив Сървисиз ЕООД<br>Красимира Панайотова – Управител | Digitally signed by<br>KRASIMIRA ANGELOVA<br>PANAYOTOVA<br>Date: 2026.07.30<br>12:40:59 +03'00' | TEODORA<br>GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-<br>DRENSKA<br>Изпълнителен директор: Теодора Георгиева<br>Якимова-Дренска | Digitally signed by<br>TEODORA GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-DRENSKA<br>Date: 2026.07.30<br>12:42:44 +03'00' |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.**  
 (неодитиран)

|                                              | Основен капитал | Преоценъчни резерви | Премийни и общи резерви | Други резерви | Натрупана печалба/загуба | Общо собствен капитал |
|----------------------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|
|                                              | EUR'000         | EUR'000             | EUR'000                 | EUR'000       | EUR'000                  | EUR'000               |
| <b>Салдо на 01 януари 2025 година</b>        | <b>10 087</b>   | <b>210</b>          | <b>242</b>              | -             | <b>2 755</b>             | <b>13 294</b>         |
| Печалба/загуба за периода                    |                 |                     |                         | -             | (351)                    | (351)                 |
| <b>Салдо на 30 Юни 2025г.</b>                | <b>10 087</b>   | <b>210</b>          | <b>242</b>              | -             | <b>2 404</b>             | <b>12 943</b>         |
| <b>Салдо на 01 януари 2026 година</b>        | <b>10 087</b>   | <b>210</b>          | <b>242</b>              | -             | <b>4 708</b>             | <b>15 247</b>         |
| Печалба/загуба за периода                    | -               | -                   | -                       | -             | (619)                    | (619)                 |
| Сделка със собственици - формиране на резерв | -               | -                   | -                       | 232           | -                        | <b>232</b>            |
| Ефект от превалутиране на основен капитал    | (4)             | -                   | 4                       | -             | -                        | -                     |
| <b>Салдо на 30 Юни 2026г.</b>                | <b>10 083</b>   | <b>210</b>          | <b>246</b>              | <b>232</b>    | <b>4 089</b>             | <b>14 860</b>         |

Пояснителните приложения на страници от 7 до 34 са неразделна част от този финансов отчет

|               |                                                                                                               |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 Юни 2026г. | КРАСИМИРА<br>АНГЕЛОВА<br>ПАНAYOTOVA<br>Съставител:<br>Актив Сървисиз ЕООД<br>Красимира Панайотова – Управител | Digitally signed by<br>КРАСИМИРА<br>АНГЕЛОВА<br>ПАНAYOTOVA<br>Date: 2026.07.30<br>12:41:18 +03'00' | ТЕОДОРА<br>ГЕОРГИЕВА<br>YAKIMOVA-<br>ДРЕНСКА<br>Изпълнителен директор:<br>Теодора Георгиева<br>Якимова-Дренска | Digitally signed by ТЕОДОРА<br>ГЕОРГИЕВА YAKIMOVA-ДРЕНСКА<br>Date: 2026.07.30 12:43:06 +03'00' |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.**  
*(неодитиран)*

|                                                                     | Януари - Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                         |                                   |                                   |
| Постъпления от клиенти                                              | 315                               | 110                               |
| Плащания на доставчици                                              | (123)                             | (272)                             |
| Парични плащания на персонала и за социално осигуряване             | (41)                              | (26)                              |
| Платени местни данъци и такси                                       | -                                 | (210)                             |
| Платен/възстановен данък добавена стойност                          | (1)                               | (1)                               |
| Други постъпления / плащания                                        | 487                               | 37                                |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                    | <b>637</b>                        | <b>(362)</b>                      |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                      |                                   |                                   |
| Постъпления/Плащания по операции с инвестиционни имоти              | -                                 | (12 933)                          |
| Плащания по придобиване на акции и дялове                           | (352)                             |                                   |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                 | <b>(352)</b>                      | <b>(12 933)</b>                   |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                          |                                   |                                   |
| Постъпления от емитиране на ценни книжа                             | -                                 | 12 000                            |
| Постъпления от собственик                                           | 232                               | -                                 |
| Получен заем по договор за банков кредит                            | 1                                 | 2 100                             |
| Погасен заем по договор за банков кредит                            | (46)                              | (47)                              |
| Платени лихви по договор за банков кредит                           | (59)                              | (65)                              |
| Платени лихви по облигационен заем                                  | (492)                             | (306)                             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейността</b>                   | <b>(364)</b>                      | <b>13 682</b>                     |
| <b>Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти</b> | <b>(79)</b>                       | <b>387</b>                        |
| Парични средства и еквиваленти на 1 януари                          | 236                               | 44                                |
| <b>Парични средства и еквиваленти на 30 Юни</b>                     | <b>157</b>                        | <b>431</b>                        |

Пояснителните приложения на страници от 7 до 34 са неразделна част от този финансов отчет

|               |                                                                                                            |                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 Юли 2026г. | KRASIMIRA<br>ANGELOVA<br>Съставител: PANAYOTOVA<br>Актив Сървисиз ЕООД<br>Красимира Панайотова – Управител | Digitally signed by<br>KRASIMIRA ANGELOVA<br>PANAYOTOVA<br>Date: 2026.07.30 12:41:43<br>+03'00' | TEODORA<br>GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-<br>DRENSKA<br>Изпълнителен директор: Теодора Георгиева<br>Якимова-Дренска | Digitally signed by<br>TEODORA GEORGIEVA<br>YAKIMOVA-DRENSKA<br>Date: 2026.07.30 12:43:27<br>+03'00' |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

#### Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

| Акции                       | 30 Юни 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        |
| <b>Общо:</b>                | <b>2 192 011</b> |                        | <b>10 083 251</b> | <b>2 192 011</b>    |                        | <b>10 086 817</b> |

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

### 2.1. Изразяване за съответствие

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

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

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

#### 2.1.1. Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

### 2.2. База за изготвяне

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

| Позиции                                                                                            | База за измерване    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Не-деривативни финансови инструменти, 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 е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

#### **2.2.3. Сравнителна информация**

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

#### **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

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

#### **2.4. Чуждестранни валути**

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

#### **2.5 Признаване на приходи**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6 Продажба на инвестиционни имоти**

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

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степеня, 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 дружеството, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

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

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

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

## **2.7. Финансови приходи**

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

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

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

## **2.8. Оперативни разходи**

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

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

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

## **2.9. Лизинг**

### **Лизингодател**

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

### **Финансов лизинг**

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

### **Оперативен лизинг**

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

### **Лизингополучател**

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

### **Оценка за признаване на лизинг**

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

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

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

### **Срок на лизинговия договор**

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

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

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

#### **Първоначално признаване и оценяване**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Последващо оценяване**

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

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

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

#### **Отчитане на изменения на лизинговия договор**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.10. Разходи по заеми**

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

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

#### **2.11 Доходи на персонала**

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

##### **2.11.1. Краткосрочни доходи**

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

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

##### **2.11.2 Планове с дефинирани вноски**

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

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

#### **2.12. Данъци върху дохода**

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

#### **2.13 Доход на акция**

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

държаните обикновени акции за периода (знаменател).

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

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

## **2.14 Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

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

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

### **Кредити и вземания**

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

### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

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

### **Финансови пасиви**

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

## 2.15 Акционерен капитал

### **Обикновени акции**

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

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

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

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

## 2.16 Други нетекущи активи

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

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

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

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

### **Амортизация**

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

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

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

## 2.17 Нематериални активи

### **Първоначално придобиване**

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

## **2.18 Инвестиционни имоти**

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

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

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

## **2.19 Активи в процес на изграждане**

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

## **2.20 Инвестиции в дъщерни дружества**

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

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

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

## **2.21. Обезценка на материални и нематериални активи**

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

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

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

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

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

## **2.22. Парични средства и парични еквиваленти**

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

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

## **2.23. Провизии**

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

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

## **2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

### **Преценки**

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

#### *Оперативен лизинг*

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

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

### **Приблизителни оценки и предположения**

#### **Обезценки на вземания**

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

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна 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).

#### **Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества**

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

#### **Справедлива стойност**

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

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

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

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

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

- Ниво 1: 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.

## **2.25 Материални запаси**

Дружеството отчита като материални запаси активи, които са:

- а) държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност;
- б) намиращи се в процес на производство за такава продажба; или
- в) под формата на материали или запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставянето на услуги.

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

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

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

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

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

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

Материалите се изписват по конкретно определена цена.

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

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                                                                                                                                                                                | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>ЗЕМИ</u></b>                                                                                                                                                             |                       |                       |
| 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                     | -                     |
| <b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>                                                                                                                                         | <b>27 659</b>         | <b>27 654</b>         |
| <b><u>СГРАДИ</u></b>                                                                                                                                                           |                       |                       |
| 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                   |
| <b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>                                                                                                                                       | <b>3 999</b>          | <b>3 951</b>          |
| <b><u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u></b>                                                                                                                                         | <b>31 658</b>         | <b>31 605</b>         |

### 4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

|                                                                                                 | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>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                    |
| <b>Общо:</b>                                                                                    | <b>635</b>            | <b>635</b>            |

## 5. ДРУГИ АКТИВИ

|                           | Други активи<br>EUR'000 | ОБЩО ДМА<br>EUR'000 |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Отчетна стойност</b>   |                         |                     |
| на 01.01.2025 г.          | 2                       | 2                   |
| Придобити                 | 1                       | 1                   |
| на 31.12.2025 г.          | 3                       | 3                   |
| на 30.06.2026 г.          | 3                       | 3                   |
| <b>Амортизация</b>        |                         |                     |
| на 01.01.2025 г.          | -                       | -                   |
| на 31.12.2025 г.          | -                       | -                   |
| Начислена                 | ( 1 )                   | ( 1 )               |
| на 30.06.2026 г.          | ( 1 )                   | ( 1 )               |
| <b>Балансова стойност</b> |                         |                     |
| на 01.01.2025 г.          | 2                       | 2                   |
| на 31.12.2025 г.          | 3                       | 3                   |
| на 30.06.2026 г.          | 2                       | 2                   |

## 6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

|                                                                   | Дата на<br>придобиване | Процент<br>участие | 30.06.2026г.<br>EUR'000 | 31.12.2025г.<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| „Актив сървисиз“ ЕООД                                             | 29.04.2008 г.          | 100 %              | 51                      | 51                      |
| Обезценка на инвестиция в дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД | -                      | 100%               | (51)                    | (51)                    |
| „Рест енд Флай“ ЕООД                                              | 15.05.2023             | 100%               | 6 010                   | 5 590                   |
| „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД                                             | 01.12.2025             | 100%               | 6 969                   | 6 969                   |
| <b>ОБЩО</b>                                                       | -                      | -                  | <b>12 979</b>           | <b>12 559</b>           |

На 27.03.2026г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и отчитайки необходимостта от финансиране на дейността на последното прие решение за увеличение капитала на дъщерното дружество на основание чл. 137, ал. 1, т. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 147, ал. 2 от Търговския закон. Капиталът на „Рест енд Флай“ ЕООД е увеличен със сумата от 419 999,25 € (четиристотин и деветнадесет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и двадесет и пет евроцента), като капиталът се увеличава от 1 559 644,75 € (един милион петстотин петдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро и седемдесет и пет евроцента) на 1 979 644 € (един милион деветстотин седемдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро).

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

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

## 7. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

|                                                                         | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Платени аванси за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества | 2 488                 | 2 556                 |
| <b>Общо:</b>                                                            | <b>2 556</b>          | <b>2 556</b>          |

## 8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

|                                                   | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Вземания от клиенти (наеми и консумативи)         | 5                     | 3                     |
| Вземания по предоставени гаранции                 | 18                    | 17                    |
| Вземания от дъщерни дружества                     | 1                     | 2                     |
| Начислени неустойки по сключени договори          | -                     | 326                   |
| Предплатена застраховка облигация                 | 36                    | 40                    |
| Данък за възстановяване                           | 6                     | -                     |
| Вземания по платен аванс на покупка на търг.обект | -                     | 53                    |
| <b>Общо, в това число:</b>                        | <b>66</b>             | <b>441</b>            |
| <b>Текущи</b>                                     | <b>66</b>             | <b>441</b>            |

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

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

| 30 Юни 2026 г.            | с ненастъпил<br>падеж | просрочени<br>до 6 м. | просрочени<br>от 6 до 12 м. | просрочени<br>от 1 до 3 г. | просрочен<br>и над 3 г. | Общо      |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|
|                           | EUR'000               | EUR'000               | EUR'000                     | EUR'000                    | EUR'000                 | EUR'000   |
| Вземания от клиенти       | 5                     | -                     | -                           | -                          | -                       | 5         |
| Вземания от свързани лица | 1                     | -                     | -                           | -                          | -                       | 1         |
| Вземания по гаранции      | 18                    | -                     | -                           | -                          | -                       | 18        |
| Предплатени застраховки   | 36                    | -                     | -                           | -                          | -                       | 36        |
| Данък за възстановяване   | 6                     | -                     | -                           | -                          | -                       | 6         |
| <b>Общо</b>               | <b>66</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>                    | <b>-</b>                   | <b>-</b>                | <b>66</b> |

## 9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|                                                        | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Парични средства в разплащателни сметки                | 2                     | 6                     |
| Парични средства от емитирана нова облигация - остатък | 155                   | 230                   |
| <b>Общо</b>                                            | <b>157</b>            | <b>236</b>            |

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

Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

## 10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

|                                                                                                            | <b>30.06.2026</b><br><b>EUR'000</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>EUR'000</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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                                 |
| Други резерви                                                                                              | 232                                 | -                                   |
| Неразпределена печалба от минали години                                                                    | 5 932                               | 3 979                               |
| Непокрита загуба от минали години                                                                          | ( 1 224 )                           | ( 1 224 )                           |
| Текуща печалба/ (загуба)                                                                                   | ( 619 )                             | 1 953                               |
| <b>Общо</b>                                                                                                | <b>14 860</b>                       | <b>15 247</b>                       |

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.

През отчетния период акционер на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 232 хил.евро и с годишна лихва 4%. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Ръководството на Дружеството отчита задължението като част от собствения капитал на ред „Други резерви“.

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

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

|                                                    | <b>30.06.2026</b><br><b>EUR'000</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>EUR'000</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Задължения по дългосрочен банков кредит            | 445                                 | 491                                 |
| Задължения по краткосрочен банков кредит-овърдрафт | 3 860                               | 3 859                               |
| <b>Общо, това число:</b>                           | <b>4 305</b>                        | <b>4 350</b>                        |
| Нетекущи                                           | 4 259                               | 4 258                               |
| Текущи                                             | 46                                  | 92                                  |

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

### 11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

|                             | Валута | Лихвен %                                        | Падеж     | 30.06.2026         |                    | 31.12.2025         |                    |
|-----------------------------|--------|-------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                             |        |                                                 |           | EUR'000            |                    | 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. | 445                | 445                | 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 | 30.06.2026г. |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
|                                           | EUR'000      | EUR'000                 | EUR'000                 | EUR'000      |
| Задължения по получени стандартни кредити | 4 350        | 1                       | 46                      | 4 305        |
|                                           | <u>4 350</u> | <u>1</u>                | <u>46</u>               | <u>4 305</u> |

## 12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

|                                             | 30.06.2026    | 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        |
| <b>Общо, това число:</b>                    | <u>27 339</u> | <u>27 339</u> |
| Нетекущи                                    | 27 339        | 27 339        |

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

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

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

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

Съгласно правилата на Българската фондова борса единичната номинална стойност на една облигация е изчислена, като получената стойност в евро (15 339 хил.евро) на непогасената главница е разделена на броя издадени облигации (30 000 бр.) със закръгляване до петия знак след десетичната запетая, т.е. 511.29188 евро на една облигация. Закръгляването до петия знак след десетичната запетая е извършено съгласно възприетия от Централен депозитар АД метод за превалутиране на 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 лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

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

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

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

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

Емитирани са 12 000 (дванадесет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни,

обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1000 евро или обща номинална стойност на емисионния заем 12 000 000 EUR (дванадесет милиона евро)

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

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

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

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

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

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

главничното плащане по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

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

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

### 13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

|                                                                                     | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти | 1 270                 | 977                   |
| <b>Общо</b>                                                                         | <b>1 270</b>          | <b>977</b>            |

### 14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

|                                                                                                      | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Непотърсен дивидент (от печалба за 2021г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници | 2                     | 2                     |
| <b>Общо</b>                                                                                          | <b>2</b>              | <b>2</b>              |

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

### 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|                                                         | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици                               | -                     | 10                    |
| Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки) | -                     | 1                     |
| Получени гаранции по договори за наем                   | 1                     | 1                     |
| Данъчни задължения                                      | 96                    | 2                     |
| Начислена лихва по облигация                            | 112                   | 106                   |
| <b>Общо, това число:</b>                                | <b>209</b>            | <b>120</b>            |
| Текущи                                                  | 209                   | 120                   |

### 16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                  | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Приходи от наеми | 15                                | 72                                |
| <b>Общо</b>      | <b>15</b>                         | <b>72</b>                         |

Приходите от наем разпределени по имоти както следва :

|                                              | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Гр.Пловдив, ул.“Нестор Абаджиев“, №37 сграда | 5                                 | 68                                |
| гр.София, м.Къро, кв.6б, УПИ III             | 10                                | 4                                 |
| <b>Общо</b>                                  | <b>15</b>                         | <b>72</b>                         |

Всички клиенти са базирани в Република България.

## 17. ДРУГИ ДОХОДИ

|                      | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Приходи от неустойки | 212                               | 353                               |
| <b>Общо</b>          | <b>212</b>                        | <b>353</b>                        |

## 18. ВЪНШНИ УСЛУГИ

|                                                     | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество   | ( 36 )                            | ( 143 )                           |
| Разходи за такси и членски внос                     | ( 9 )                             | ( 13 )                            |
| Местни данъци и такси                               | ( 96 )                            | ( 53 )                            |
| Разходи за застраховки инвестиционни имоти          | ( 3 )                             | ( 2 )                             |
| Възнаграждение маркетмейкър                         | ( 1 )                             | ( 1 )                             |
| Изготвяне на пазарни оценки                         | ( 1 )                             | -                                 |
| Разходи за такси по кредити                         | ( 8 )                             | ( 20 )                            |
| Разходи по облигация – застраховка, такса довереник | ( 75 )                            | ( 59 )                            |
| Такси банка-депозитар и банкови такси               | ( 1 )                             | ( 2 )                             |
| Разходи по охрана                                   | ( 1 )                             | ( 5 )                             |
| Разходи абонамент софтуер                           | ( 3 )                             | ( 2 )                             |
| Консултантски услуги                                | ( 7 )                             | ( 10 )                            |
| Други разходи                                       | ( 1 )                             | ( 1 )                             |
| <b>Общо</b>                                         | <b>( 242 )</b>                    | <b>( 311 )</b>                    |

## 19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

|                                 | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Възнаграждения и заплати        | ( 39 )                            | ( 25 )                            |
| Разходи за социално осигуряване | ( 1 )                             | -                                 |
| <b>Общо</b>                     | <b>( 40 )</b>                     | <b>( 25 )</b>                     |

## 20. ДРУГИ РАЗХОДИ

|                                                                                 | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Разходи във връзка със закъснели плащания за местни данъци и такси към общините | -                                 | ( 6 )                             |
| Разход частичен данъчен кредит по ДДС                                           | ( 6 )                             | -                                 |
| <b>Общо</b>                                                                     | <b>( 6 )</b>                      | <b>( 6 )</b>                      |

## 21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

|                                     | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Лихва по договор за банкови кредити | ( 59 )                            | ( 65 )                            |
| Лихва /начислена/ по облигация      | ( 498 )                           | ( 369 )                           |
| <b>Общо</b>                         | <b>( 557 )</b>                    | <b>( 434 )</b>                    |

## 22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са:

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

### 22.1. Сделки с дъщерни предприятия

|                                        | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Възнаграждение на обслужващо дружество | ( 36 )                            | ( 143 )                           |
| Вземания от дъщерни дружества          | 1                                 | 1                                 |

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

### 22.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

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

|                             | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Възнаграждения и осигуровки | ( 38 )                            | ( 23 )                            |
| <b>Общо</b>                 | <b>( 38 )</b>                     | <b>( 23 )</b>                     |

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

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

Към **30.06.2026 г.** няма неизплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал.

### 23. ДОХОД НА АКЦИЯ

|                             | Януари – Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари – Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Финансов резултат в хил. лв | ( 619 )                           | ( 351 )                           |
| Брой акции (хил.)           | 2 192                             | 2 192                             |
| Доход на акция в лева       | <b>( 0.282 )</b>                  | <b>( 0.160 )</b>                  |

### 24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

#### 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

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризираща се с неособено позитивни

тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики, което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.

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

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

**Облигация ISIN код BG2100019228**

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

| <i>Дата на лихвено плащане</i> | <b>4%</b>      | <b>5%</b>      | <b>6%</b>      | <b>6.50%</b>   |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | <b>EUR'000</b> | <b>EUR'000</b> | <b>EUR'000</b> | <b>EUR'000</b> |
| 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> | <b>3%</b>      | <b>4%</b>      | <b>5%</b>      |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | <b>EUR'000</b> | <b>EUR'000</b> | <b>EUR'000</b> |
| 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**

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **30 Юни 2026г.**, възлизащи на 157 хил.евро (31.12.2025: 236 хил.евро), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с (BBB- )

## **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.

|                                                              | 30.06.2026    | 31.12.2025    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                              | EUR'000       | EUR'000       |
| Основен капитал                                              | 10 083        | 10 087        |
| Преоценъчни резерви                                          | 210           | 210           |
| Премийни резерви                                             | 246           | 242           |
| Други резерви                                                | 232           | -             |
| Финансов резултат                                            | 4 089         | 4 708         |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                 | <b>14 860</b> | <b>15 247</b> |
| Инвестиционни имоти (Приложение 3)                           | 31 658        | 31 605        |
| Задължения                                                   | 33 125        | 32 788        |
| Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал) | 2.23          | 2.15          |
| Имоти към собствен капитал                                   | 2.13          | 2.07          |

#### 25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

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

#### 26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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

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

Съставител: KRASIMIRA ANGELOVA PANAYOTOVA  
VA  
Актив Сървисиз ЕООД,  
Красимира Панайотова – Управител

Digitally signed by  
KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:44:15 +03'00'

Изпълнителен директор: TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA  
Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Digitally signed by  
TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:44:38 +03'00'

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ**  
**за периода 01 Януари 2026г. – 30 Юни 2026г.**

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА за периода 01 Януари – 30 Юни 2026г.**

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

Средносписъчният състав на персонала в дружеството е 1 служителя.

На 27.03.2026г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и отчитайки необходимостта от финансиране на дейността на последното прие решение за увеличение капитала на дъщерното дружество на основание чл. 137, ал. 1, т. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 147, ал. 2 от Търговския закон. Капиталът на „Рест енд Флай“ ЕООД е увеличен със сумата от 419 999,25 € (четирисотин и деветнадесет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и двадесет и пет евроцента), като капиталът се увеличава от 1 559 644,75 € (един милион петстотин петдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро и седемдесет и пет евроцента) на 1 979 644 € (един милион деветстотин седемдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро).

През месец Март 2026г. Дружеството придоби недвижим имот – търговски обект с вкл.ид.ч. земя - на стойност 53 хил.евро

На 18.05.2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната емисия с ISIN код BG2100007256, с падеж 29.04.2026г., в размер на 185 729,75 EUR.

На 23.06.2026г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите, като протоколът е оповестен по надлежния ред.

На 30.06.2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната емисия с ISIN код BG2100019228 в размер на 305 934,65 EUR.

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

### **ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към 30.06.2026 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 32 293 хил.евро

Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

#### **ПРОЕКТ № 1**



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

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

**ПРОЕКТ № 2**



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

**Характеристики:** Имотите се намират северно от летище “Крумово”, на 10 км от гр. Пловдив в близост до магистрала Тракия (основна пътна артерия за РБ, свързваща столицата София с пристанищния град Бургас). Зоната е ситуирана в изключителна близост до стратегическите транспортни коридори съответно №8 и №10. Има изградени, добре развити и функциониращи локални пъти, 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 отпих и курорт в обхват на няколко поземлени имота по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас, с обща квадратура от 17 509 кв.м.

**Намерения:** Продажба

#### **ПРОЕКТ № 5**



**Проект:** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 кв.м. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота ( УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Къро“, 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.

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

РЗП надземно: 57 676 кв.м.

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 кв.м.

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

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

#### **Технически Показатели:**

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

Застроена площ (ЗП): 487 кв.м.

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

РЗП надземно: 2 884 кв.м.

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 кв.м.

#### **ПРОЕКТ № 6**



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

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

#### **ПРОЕКТ № 7**

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

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

#### **ПРОЕКТ № 8**

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

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

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

Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от дяловете на специализирано дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД, с инвестиция в недвижим имот, както следва: 92,09% ид.ч. от УПИ № 68134.303.171 съгласно ККИКР на гр.София, ведно с търговски обекти в сграда в незавършен строеж с адрес гр.София, бул.Тодор Александров № 144

#### **РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО през периода Януари – Юни 2026г.**

##### **Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към **30.06.2026г.** с натрупване от началото на годината.

|                                       | <i>хил.евро</i>   |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>30.06.2026</b> | <b>31.03.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| <b>АКТИВИ</b>                         |                   |                   |                   |
| НЕТЕКУЩИ АКТИВИ                       | 45 274            | 45 275            | 44 802            |
| ТЕКУЩИ АКТИВИ                         | 2 711             | 2 911             | 3 233             |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    | <b>47 985</b>     | <b>48 186</b>     | <b>48 035</b>     |
| <b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>      |                   |                   |                   |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ                      | 14 860            | 14 844            | 15 247            |
| НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ                       | 31 598            | 31 598            | 31 597            |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ                         | 1 527             | 1 744             | 1 191             |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b> | <b>47 985</b>     | <b>48 186</b>     | <b>48 035</b>     |

|                                    | <i>хил.евро</i>                    |                                |                                     |                               |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
|                                    | <b>С натрупване<br/>Януари-Юни</b> | <b>За II-ро<br/>тримесечие</b> | <b>С натрупване<br/>Януари-Март</b> | <b>За I-во<br/>тримесечие</b> |
| <b>Финансов резултат</b>           |                                    |                                |                                     |                               |
| Приходи                            | 227                                | 220                            | 7                                   | 7                             |
| Разходи                            | (846)                              | (436)                          | (410)                               | (410)                         |
| <b>Печалба/(загуба) за периода</b> | <b>(619)</b>                       | <b>(216)</b>                   | <b>(403)</b>                        | <b>(403)</b>                  |

**Финансова информация и показатели**

|                                                   | 30.06.2026 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Брой акции                                        | 2 192 011  | 2 192 011  | 2 192 011  |
| Номинална стойност на акция                       | 4.6        | 4.6        | 4.6        |
| Счетоводна стойност на акция                      | 6.67       | 6.77       | 6.96       |
| Пазарна стойност на акция                         | 2.9        | 2.86       | 2.99       |
| Разпределен дивидент на акция за предходен период | -          | -          | -          |
| Възвръщаемост за акция (EPS)                      | ( 0.28 )   | ( 0.18 )   | 0.89       |
| Цена/възвръщаемост (P/E)                          | ( 10.27 )  | ( 15.56 )  | 3.36       |
| Пазарна стойност / Счетоводна стойност            | 0.43       | 0.42       | 0.43       |
| Дълг*/Активи                                      | 65.95%     | 65.72%     | 65.97%     |
| Дълг*/ Собствен капитал                           | 212.95%    | 213.33%    | 207.84%    |
| Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)              | ( 4.17% )  | ( 2.71% )  | 12.81%     |
| Възвръщаемост/Активи (ROA)                        | ( 1.29% )  | ( 0.84% )  | 4.07%      |

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

**ЛИКВИДНОСТ**

| Коефициенти          | 30.06.2026 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Обща ликвидност      | 1.78       | 1.67       | 2.71       |
| Бърза ликвидност     | 0.15       | 0.20       | 0.57       |
| Абсолютна ликвидност | 0.10       | 0.11       | 0.20       |

Ликвидността на Актив Пропъртис АДСИЦ към **30 Юни 2026г.** покрива напълно задълженията на Дружеството.

**Вътрешни източници на ликвидност**

хил.евро

| Източници на ликвидност             | 30.06.2026        | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                |                   |                   |                   |
| Аванси за придобиване на инвестиции | 2 488             | 2 556             | 2 556             |
| Търговски и други вземания          | 66                | 163               | 441               |
| Парични средства                    | 157               | 192               | 236               |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>           | <b>2 711</b>      | <b>2 911</b>      | <b>3 233</b>      |
| <b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                | <b>30.06.2026</b> | <b>31.03.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| Задължения за дивиденти             | 2                 | 2                 | 2                 |
| Пасиви по договори с клиенти        | 1 270             | 1 270             | 977               |
| Търговски и други задължения        | 209               | 403               | 120               |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>           | <b>1 481</b>      | <b>1 675</b>      | <b>1 099</b>      |

**Външни източници на ликвидност**

През отчетния период акционер на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 232 хил.евро и с годишна лихва 4%. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Ръководството на Дружеството отчита задължението като част от собствения капитал на ред „Други резерви“.

**КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

**Собствен капитал**

Към **30 Юни 2026г.** собственият капитал на дружеството възлиза на 14 860 хил.евро /31.12.2025г. – 15 247 хил.евро/.

Промяната спрямо 31.12.2025г. се дължи на отчетената загуба в размер на 619 хил.евро и формираните Други резерви в размер на 232 хил.евро.

|                              | <i>хил.евро</i>   |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>30.06.2026</b> | <b>31.03.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>      |                   |                   |                   |
| Основен капитал              | 10 083            | 10 083            | 10 087            |
| Преоценъчни резерви          | 210               | 210               | 210               |
| Премийни и общи резерви      | 246               | 246               | 242               |
| Други резерви                | 232               | -                 | -                 |
| Натрупана печалба(загуба)    | 4 708             | 4 708             | 2 755             |
| Текуща печалба(загуба)       | ( 619 )           | ( 403 )           | 1 953             |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b> | <b>14 860</b>     | <b>14 844</b>     | <b>15 247</b>     |

#### **Привлечен капитал**

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погасява главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. съгласно действащия погасителен план. Погасени са 46 хил.евро Кредитът е с параметри:

- Дължима главница към 30.06.2026г.: 444 824 евро /четиристотин четиридесет и четири хиляди осемстотин двадесет и четири евро/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 04.2031г.
- Обезпечение: ипотека на недвижим имот

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

- Дължима главница 3 885 818.30 евро /три милиона осемстотин осемдесет и пет хиля и осемстотин и осемнадесет евро и 0,30 евроцента/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 01.2033г.
- Обезпечение: ипотека на недвижими имоти

#### **СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ**

Към **30 Юни 2026г.** структурата на активите на Актив Пропъртис АДСИЦ е следната:

|                                     | <b>30.06.2026</b> | <b>% дял</b>   | <b>31.03.2026</b> | <b>% дял</b>  | <b>31.12.2025</b> | <b>% дял</b>  |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                     | <i>хил.евро</i>   |                | <i>хил.евро</i>   |               | <i>хил.евро</i>   |               |
| <b>Нетекущи активи вкл.</b>         | <b>45 274</b>     | <b>94.35%</b>  | <b>45 275</b>     | <b>93.96%</b> | <b>44 802</b>     | <b>93.27%</b> |
| Инвестиционни имоти                 | 31 658            | 65.97%         | 31 658            | 65.70%        | 31 605            | 65.80%        |
| Активи в процес на изграждане       | 635               | 1.32%          | 635               | 1.32%         | 635               | 1.32%         |
| Стопански инвентар                  | -                 | -              | 1                 | 0.00%         | 1                 | 0.00%         |
| Нематериални активи                 | 2                 | 0.00%          | 2                 | 0.00%         | 2                 | 0.00%         |
| Инвестиции в дъщерни предприятия    | 12 979            | 27.05%         | 12 979            | 26.94%        | 12 559            | 26.15%        |
| <b>Текущи активи вкл.</b>           | <b>2 711</b>      | <b>5.65%</b>   | <b>2 911</b>      | <b>6.04%</b>  | <b>3 233</b>      | <b>6.73%</b>  |
| Търговски и други вземания          | 66                | 0.14%          | 163               | 0.34%         | 441               | 0.92%         |
| Парични средства                    | 157               | 0.33%          | 192               | 0.40%         | 236               | 0.49%         |
| Аванси за придобиване на инвестиции | 2488              | 5.18%          | 2 556             | 5.30%         | 2 556             | 5.32%         |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                  | <b>47 985</b>     | <b>100.00%</b> | <b>48 186</b>     | <b>100%</b>   | <b>48 035</b>     | <b>100%</b>   |

## РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

|                                    | С натрупване<br>Януари-Юни | За II-ро<br>тримесечие | С натрупване<br>Януари-Март | За I-во<br>тримесечие |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Приходи</b>                     |                            |                        |                             |                       |
| Приходи от продажби                | 15                         | 8                      | 7                           | 7                     |
| Други доходи                       | 212                        | 212                    |                             | 689                   |
| <b>Общо приходи</b>                | <b>227</b>                 | <b>220</b>             | <b>7</b>                    | <b>7</b>              |
| <b>Разходи</b>                     |                            |                        |                             |                       |
| Разходи за външни услуги           | (242)                      | (127)                  | (115)                       | (115)                 |
| Разходи за амортизации             | (1)                        | (1)                    |                             | -                     |
| Разходи за персонала               | (40)                       | (20)                   | (20)                        | (20)                  |
| Други разходи                      | (6)                        | (3)                    | (3)                         | (3)                   |
| Финансови разходи                  | (557)                      | (285)                  | (272)                       | (272)                 |
| <b>Общо разходи</b>                | <b>(846)</b>               | <b>(436)</b>           | <b>(410)</b>                | <b>(410)</b>          |
| <b>Печалба/(загуба) за периода</b> | <b>(619)</b>               | <b>(216)</b>           | <b>(403)</b>                | <b>(403)</b>          |

Реализираните **приходи** към 30 юни 2026г. са в размер на 227 хил.евро, като 6,61% от тях са приходи от наеми на инвестиционни имоти и 93,39% са приходи от неустойки по сключени договори.

Направените **разходи** към 30 Юни 2026г. възлизат на 846 хил.евро, като 28.61% са разходи за външни услуги, подробно описани в Пояснителните приложения към финансов отчет към 30 Юни 2026г., 0.11% са разходи за амортизация, 4.73% са разходи за възнаграждения и осигуровки, 0.71% са други разходи, свързани с разход от частичен данъчен кредит и 65.84% са финансови разходи, включващи лихви по банкови кредити и лихва по емитирани облигации за текущия период.

### Рискове, на които е изложено дружеството

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

#### **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

#### **Специфични рискове**

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

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

### Информация за важни събития, настъпили след 30 Юни 2026г. и тяхното влияние върху резултатите във

## финансовия отчет

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

## Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет към 30 Юни 2026г.

На междинния финансов отчет на Дружеството към 30 Юни 2026г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

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

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

През отчетния период не са извършвани подобен тип сделки.

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

Неприложимо

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

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

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

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

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

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by TEODORA  
GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30 12:45:26 +03'00'

Гр.Пловдив, 30 Юли 2026г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Теодора Георгиев Якимова-Дренска/

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**

по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ L 173/1 от 12.06.2014 г.) (Регламент № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото тримесечие

Към 30 Юни 2026 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили към 30 Юни 2026 г., са описани в междинния доклад за дейността и в допълнителната информация съгласно чл.12, ал.1, т.4 и чл.20, ал.2, т.1 във връзка с чл.20, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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](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/>.

30 Юли 2026г.

Гр.Пловдив

Изпълнителен директор:

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by  
TEODORA GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:46:05 +03'00'

/Теодора Георгиева Якимова-Дренска/

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

съгласно чл.12, ал.1, т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за период 01 Януари 2026г. – 30 Юни 2026г.

### 1. Информация по чл. 187д от Търговския Закон

Към 30 Юни 2026 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции.

### 2. Информация за разпределяне на дивидент

През отчетния период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

### 3. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През отчетния период не са настъпвали промени в счетоводната политика на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

### 4. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

През отчетния период не са настъпили подобни промени.

### 5. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период не са настъпвали нови организационни промени в рамките на Групата, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

### 6. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е публикувало прогнозни данни за финансовата 2026 година.

### 7. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 30 Юни 2025г., и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период

Лицата, които към 30.06.2026 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;

#### **8. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ**

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

#### **9. 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 **30 Юни 2026 г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

#### **10. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок**

През разглеждания период „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма отпуснати заеми към дъщерните си дружества „Актив Сървисиз“ ЕООД, „Рест енд Флай“ ЕООД и „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, както не е предоставяло гаранции, нито е поемало задължение към него, трето лице или свързани с Дружеството лица.

#### **11. Информация за дъщерни дружества**

„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

**“Актив Сървисиз“ ЕООД** е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал от 51 129,19 (петдесет и един хиляд сто двадесет и девет и 0,19) евро, разпределен в 1 000 дяла 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова, считано от 24 януари 2012 г.

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 чл.27, ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

На база сключен договор обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество, като цената на услугата за отчетния период възлиза на 16 хил.евро без ДДС.

**„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 1 493 176,81 (един милион четиринадесет и три хиляди сто седемдесет и шест и 0,81) евро, разпределен в 29 204 дяла 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 1 493 176,81 (един милион четиринадесет и три хиляди сто седемдесет и шест и 0,81) евро на 1 534 080,16 (един милион петстотин тридесет и четири хиляди и осемдесет и 0,16) евро чрез издаване на нови 800 (осемстотин) дружествени дялове, на обща номинална стойност 40 903,35 (четиридесет хиляди деветстотин и три и 0,35) евро. 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 1 534 080,16 (един милион петстотин тридесет и четири хиляди и осемдесет и 0,16) евро на 1 559 644,75 (един милион петстотин петдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири и 0,75) евро чрез издаване на нови 500 (петстотин) дружествени дялове на обща номинална стойност 25 564,59 (двадесет и пет хиляди петстотин шестдесет и четири и 0,59) евро. 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 Март 2026г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и отчитайки необходимостта от финансиране на дейността на последното прие решение за увеличение капитала на дъщерното дружество на основание чл. 137, ал. 1, т. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 147, ал. 2 от Търговския закон. Капиталът на „Рест енд Флай“ ЕООД е увеличен със сумата от 419 999,25 € (четиристотин и деветнадесет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и двадесет и пет евроцента), като капиталът се увеличава от 1 559 644,75 € (един милион петстотин петдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро и седемдесет и пет евроцента) на 1 979 644 € (един милион деветстотин седемдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и четири евро).

„Рест енд Флай“ ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 204645178 и се представлява и управлява от управителя Теодора Георгиева Якимова-Дренска

**„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД** е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал към момента на придобиването в размер на 953 559,36 (деветстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и девет лева и 0,36) евро 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.

През месец Декември 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 със сумата от 66 467,94 (шестдесет и шест хиляди четиристотин шестдесет и седем и 0,94) евро с издаване на нови 13 000 броя обикновени поименни

акции с право на глас, като капиталът се увеличава от 953 559,36 (деветстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и девет лева и 0,36) евро на 1 020 027,30 (един милион двадесет хиляди двадесет и седем и 0,30) евро.

„Ти Ей Пропъртис“ ЕАД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 200536466 и се представлява и управлява от изп.директор Теодора Георгиева Якимова-Дренска.

## 12. Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през отчетния период

Адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604710

Адрес за кореспонденция: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604710

Директор за връзка с инвеститорите: Преслав Живков, тел. +359 882 548 324, mail: [p.zhivkov@aktivproperties.com](mailto:p.zhivkov@aktivproperties.com)

30 Юли 2026г.  
Гр.Пловдив

Изпълнителен директор:

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by  
TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:46:53 +03'00'

/ Теодора Георгиева Якимова-Дренска /

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

съгласно чл.20, ал.2, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и съгласно чл.31, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)

**Период 01 Януари 2026г. – 30 Юни 2026г.**

### **1.Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираниите активи**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е отдало срещу заплащане следните активи:

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

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираниите активи към 30.06.2026 г. възлиза на 2.63%.

### **2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи**

През отчетния период не са извършвани продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизираниите активи.

### **3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти**

Към 30 Юни 2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило подобни дейности.

### **4. 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 30 Юни 2026 г. възлиза на 33,33 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

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

Към 30 Юни 2026 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0,11 на сто спрямо размера на активите на дружеството.

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

Към 30 Юни 2026 г. 100.00% от активите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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).

### **7. Информация какъв дял от brutните приходи на дружеството за настоящия период е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС**

Към 30 Юни 2026 г. 6,61% от brutните приходи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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).

## 8. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица

Към 30 Юни 2026 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавал чужди задължения и не е предоставял заеми на трети лица.

## 9. 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 15 338 756,43 /петнадесет милиона триста тридесет и осем хиляди седемстотин петдесет и шест и 0,43/ евро. 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.

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

Към 30 Юни 2026г. Дружеството има следните банкови кредити:

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

- Размер: 3 885 818.30 евро /три милиона осемстотин осемдесет и пет хиля и осемстотин и осемнадесет евро и 0,30 евроцента/
- 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 главницата на кредита.

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

- Размер /остатъчна главница/: 444 824 евро /четиристотин четиридесет и четири хиляди осемстотин двадесет и четири евро/
- 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 46 000 /четиридесет и шест хиляди/ евро от главницата на банков инвестиционен кредит, сключен през 2021г.

## 11. 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 30 Юни 2026 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в специализираното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД възлиза на 12.52 на сто спрямо размера на активите на дружеството.

Към 30 Юни 2026 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в специализираното дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД възлиза на 14.52 на сто спрямо размера на активите на дружеството.

## 12. 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.

Към 30 Юни 2026 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до

търговия на място за търговия в държава членка.

**13. 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.**

Към 30 Юни 2026 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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.

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

Към 30 Юни 2026 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирал в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

**15. Информация за недвижими имоти на територията на друга държава членка, по държави**

Към 30 Юни 2026г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

30 Юли 2026г.  
гр.Пловдив

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by  
TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:47:29 +03'00'

/ Теодора Георгиева Якимова-Дренска /

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

към чл.12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

**1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

През отчетния период не е настъпвала промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

**2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**

През отчетния период не са сключвани съществени сделки

**4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната**

Не е извършвана промяна на одиторите през разглеждания период.

**6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**

|                                                                                                       |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Публикуване на отчет за четвърто тримесечие на 2025г.                                              | Вх.№ ПГ-05-1185-6/30.01.2026г.  |
| 2. Публикуване на консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025г.                                 | Вх.№ ПГ-05-1185-9/27.02.2026г.  |
| 3. Публикуване отчет за изпълнение задължения по облигационна емисия за четвърто тримесечие на 2025г. | Вх.№ ПГ-05-1185-11/27.02.2026г. |
| 4. Публикуване отчет за изпълнение задължения по облигационна емисия за четвърто тримесечие на 2025г. | Вх.№ ПГ-05-1185-12/27.02.2026г. |
| 5. Публикуване на индивидуален финансов отчет за 2025г.                                               | Вх.№ ПГ-05-1185-19/30.03.2026г. |
| 6. Публикуване на консолидиран финансов отчет за 2025г.                                               | Вх.№ ПГ-05-1185-21/28.04.2026г. |
| 7. Публикуване на индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2026г.                           | Вх.№ ПГ-05-1185-25/30.04.2026г. |
| 8. Публикуване на консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026г.                                    | Вх.№ ПГ-05-1185-30/28.05.2026г. |
| 9. Публикуване отчет за изпълнение задължения по облигационна емисия за първо тримесечие на 2026г.    | Вх.№ ПГ-05-1185-32/28.05.2026г. |
| 10. Публикуване отчет за изпълнение задължения по облигационна емисия за първо тримесечие на 2026г.   | Вх.№ ПГ-05-1185-33/28.05.2026г. |
| 11. Публикуване на материали от проведено ОСА на 23.06.2026г.                                         | Вх.№ ПГ-05-1185-35/23.06.2026г. |

30 Юли 2026г.

Гр.Пловдив

Изпълнителен директор:

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by  
TEODORA GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:48:19 +03'00'

/Теодора Георгиева Якимова-Дренска/

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

По чл. 100о, ал. 4, т. 3 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, обслужващо дружество по смисъла на чл.27 ал. 3 от ЗДСИЦДС, водещо счетоводната отчетност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че:**

1. Доколкото ни е известно, междинният финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;
2. Доколкото ни е известно, междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2, от ЗППЦК;

30 Юли 2026 г.

**ДЕКЛАРАТОРИ:**

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA

Digitally signed by TEODORA  
GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30 12:34:45 +03'00'

Теодора Георгиева Якимова-Дренска  
TSVETAN DIMITROV  
GRIGOROV

Digitally signed by TSVETAN  
DIMITROV GRIGOROV  
Date: 2026.07.30 12:21:07  
+03'00'

Цветан Димитров Григоров  
ILIYA YORDANOV  
TSVETKOV

Digitally signed by ILIYA  
YORDANOV TSVETKOV  
Date: 2026.07.30 12:19:39 +03'00'

Илия Йорданов Цветков

KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA

Digitally signed by  
KRASIMIRA ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30 12:35:12  
+03'00'

Красимира Ангелова Панайотова

**ДО ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР  
УПРАВЛЕНИЕ “НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”**

**ДО БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА**

**ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА**

**ПРИДРУЖИТЕЛНО ПИСМО**

От

**“Актив Пропъртис” АДСИЦ,**

вписано в търговския регистър, с ЕИК 115869689,  
със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. “Нестор  
Абаджиев” № 37, ет. 2, представлявано от Изпълнителния  
директор Теодора Георгиева Якимова-Дренска,

относно: представяне на междинен финансов отчет към  
30 Юни 2026 г.

основание: чл.100о от ЗППЦК

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,

Съгласно изискванията на чл.100о<sup>1</sup>, във връзка с чл.100о от Закона за публично предлагане на ценни книжа, във връзка с чл. 12, ал.1 от НАРЕДБА №2 от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и чл.31, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Ви предоставяме следните документи:

- Междинен финансов отчет на “Актив Пропъртис” АДСИЦ към 30 Юни 2026г., изготвен съгласно МСС;
- Пояснителни приложения към междинен финансов към 30 Юни 2026г.
- Междинен доклад за дейността към 30 Юни 2026г. със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК
- Информация по Приложение № 4 по чл.12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г.
- Декларация от отговорните лица чл.100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК;
- Вътрешна информация по чл.12, ал.1, т.2 от Наредба № 2 на КФН;
- Допълнителна информация по чл.12, ал.1, т. 4 от Наредба № 2 на КФН;
- Допълнителна информация по чл.20, ал.2, т.1 от Наредба № 2 на КФН;
- Справки по образец към 30 Юни 2026г., определен от заместник-председателя на КФН;
- Междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз“ ЕООД към 30 Юни 2026г.
- Междинен финансов отчет на „Рест енд Флай“ ЕООД към 30 Юни 2026г.
- Междинен финансов отчет на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД към 30 Юни 2026г.

Молим информацията да бъде вписана в регистъра на КФН, БФБ, съответно предоставена на Обществеността по предвидения в закона ред. Горепосочените документи са публично достъпни на следните web адреси:  
<http://bull.investor.bg/> и [www.aktivproperties.com](http://www.aktivproperties.com).

30 Юли 2026 г.  
гр. Пловдив

С уважение: .....  
(Теодора Якимова-Дренска – изп.директор)

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA

Digitally signed by  
TEODORA GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
12:50:10 +03'00'

**„АКТИВ СЪРВИСИЗ“ ЕООД**

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30 Юни 2026г.**

**Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД**

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на 30 Юни 2026г.**

(неодитиран)

|                                       | Приложения<br>№ | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                         |                 |                       |                       |
| <b>Текущи активи</b>                  |                 |                       |                       |
| Търговски и други вземания            | 4               | 5                     | 1                     |
| Парични средства                      | 5               | -                     | 4                     |
| <b>Общо текущи активи</b>             |                 | <b>5</b>              | <b>5</b>              |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |                 |                       |                       |
|                                       |                 | <b>5</b>              | <b>5</b>              |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |                 |                       |                       |
| <b>Собствен капитал</b>               |                 |                       |                       |
| Основен капитал                       | 6               | 51                    | 51                    |
| Натрупана печалба (загуба)            | 6               | ( 59 )                | ( 56 )                |
| Текущ финансов резултат               |                 | 1                     | ( 3 )                 |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |                 | <b>( 7 )</b>          | <b>( 8 )</b>          |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |                 |                       |                       |
| Търговски и други задължения          | 7               | 12                    | 13                    |
| <b>Общо текущи пасиви</b>             |                 | <b>12</b>             | <b>13</b>             |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |                 |                       |                       |
|                                       |                 | <b>5</b>              | <b>5</b>              |

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

30 Юли 2026 г.

КРАСИМИРА  
 ANGELOVA  
 Съставител: PANAYOTOVA  
 Красимира Панайотова

Digitally signed by  
 KRASIMIRA ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:54:06 +03'00'

КРАСИМИРА  
 ANGELOVA  
 Управител: PANAYOTOVA  
 Красимира Панайотова

Digitally signed by  
 KRASIMIRA ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:54:27 +03'00'

**"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД**

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                                 | Приложения<br>№ | Януари - Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>ПРИХОДИ</b>                                  |                 |                                 |                                 |
| Приходи от дейността                            | 8               | 44                              | 148                             |
| <b>Общо приходи</b>                             |                 | <b>44</b>                       | <b>148</b>                      |
| <b>РАЗХОДИ</b>                                  |                 |                                 |                                 |
| Разходи за материали                            | 9               | -                               | ( 1 )                           |
| Разходи за външни услуги                        | 10              | ( 9 )                           | ( 108 )                         |
| Разходи за персонала                            | 11              | ( 34 )                          | ( 37 )                          |
| <b>Оперативни разходи общо</b>                  |                 | <b>( 43 )</b>                   | <b>( 146 )</b>                  |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>           |                 | <b>1</b>                        | <b>2</b>                        |
| <b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b> |                 | <b>1</b>                        | <b>2</b>                        |
| Данъци върху дохода                             |                 | -                               | -                               |
| <b>Нетна печалба / загуба за периода</b>        |                 | <b>1</b>                        | <b>2</b>                        |
| <b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>         |                 | <b>1</b>                        | <b>2</b>                        |

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

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

30 Юли 2026 г.

Съставител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Digitally signed by  
 KRASIMIRA ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:54:44 +03'00'

Красимира Панайотова

Управител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Digitally signed by  
 KRASIMIRA ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:54:57 +03'00'

Красимира Панайотова

**"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД**

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.**

(неодитиран)

|                                |            | Основен капитал | Натрупана печалба (загуба) | Общо собствен капитал |
|--------------------------------|------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
|                                |            | EUR'000         | EUR'000                    | EUR'000               |
|                                | Приложение |                 |                            |                       |
| Салдо на 01 януари 2025 година |            | 51              | ( 56 )                     | ( 5 )                 |
| Печалба / загуба за периода    |            | -               | 2                          | 2                     |
| Салдо на 30.06.2025г.          |            | 51              | ( 54 )                     | ( 3 )                 |
|                                |            |                 |                            | -                     |
| Салдо на 01 януари 2026 година |            | 51              | ( 59 )                     | ( 8 )                 |
| Печалба / загуба за периода    |            | -               | 1                          | 1                     |
| Салдо на 30.06.2026г.          | 6          | 51              | ( 58 )                     | ( 7 )                 |

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

|               |             |                      |                     |                      |            |                      |                     |                      |
|---------------|-------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 30 Юли 2026г. | Съставител: | KRASIMIRA            | Digitally signed by | KRASIMIRA            | Управител: | KRASIMIRA            | Digitally signed by | KRASIMIRA            |
|               |             | ANGELOVA             | ANGELOVA            | ANGELOVA             |            | ANGELOVA             | ANGELOVA            | ANGELOVA             |
|               |             | PANAYOTOVA           | Date: 2026.07.30    | PANAYOTOVA           |            | PANAYOTOVA           | Date: 2026.07.30    | PANAYOTOVA           |
|               |             | Красимира Панайотова | 12:55:13 +03'00'    | Красимира Панайотова |            | Красимира Панайотова | 12:55:28 +03'00'    | Красимира Панайотова |

## "АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД

### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                                                               |                         | Януари - Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                   | <b>Прило-<br/>жение</b> |                                 |                                 |
| Постъпления от клиенти                                                        |                         | 50                              | 177                             |
| Плащания на доставчици                                                        |                         | (11)                            | (132)                           |
| Плащания на данъци                                                            |                         | (8)                             | (7)                             |
| Плащания на персонал и осигуровки                                             |                         | (35)                            | (38)                            |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                              |                         | <b>( 3 )</b>                    | <b>-</b>                        |
| <br><b>Нетно намаление / увеличение на парични<br/>средства и еквиваленти</b> |                         | <br><b>( 4 )</b>                | <br><b>-</b>                    |
| Парични средства и еквиваленти на 1 януари                                    |                         | 4                               | 5                               |
| <br><b>Парични средства и еквиваленти на 30 Юни</b>                           | <b>5</b>                | <br><b>-</b>                    | <br><b>5</b>                    |

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

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

30 Юли 2026г.

Съставител:

KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:55:47 +03'00'

Красимира Панайотова

Управител:

KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:56:02 +03'00'

Красимира Панайотова

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. Учредяване и регистрация

„Актив Сървисиз“ е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2008г. със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ЕИК 200199440

#### 1.2.Собственост и управление

„Актив Сървисиз“ ЕООД е частно дружество. Едноличен собственик на капитала /100%/ е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството се управлява и представлява от Красимира Ангелова Панайотова.

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

#### 1.3. Структура на дружеството

„Актив Сървисиз“ ЕООД няма учредени дъщерни дружества, както и клонове в страната и чужбина.

#### 1.4.Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е 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 всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Съгласно решение № 1129 – ДСИЦ от 28 август 2008г. Комисията за финансов надзор одобрява „Актив Сървисиз“ ЕООД да извършва дейност като **обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ** по смисъла на чл.27 ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация .

Съгласно решение № 935 – ДСИЦ от 23 декември 2020г. Комисията за финансов надзор одобрява „Актив Сървисиз“ ЕООД да извършва дейност като **обслужващо дружество на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ** по смисъла на чл.27 ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

През 2026г. Актив Сървисиз ЕООД сключи договор за счетоводно обслужване на „**Ти Ей Пропъртис**“ ЕАД, дъщерно дружество на Актив Пропъртис АДСИЦ и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС

### 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 (МССС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са одобрени за приложение в Европейския съюз (ЕС) и които и както са били уместни за нейната дейност.

## **2.2. База за изготвяне**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

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

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

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

На основание Закон за въвеждане на еврото в Република България от 01.01.2026 г. капиталът на Дружеството е превалутиран от лева в евро при спазване на изричните разпоредби на чл. 31 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, а именно номиналната стойност на един дял се превалутира от левове в евро, като номиналната стойност на дяловете 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 51.13 евро номинална стойност на един дял. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на един дял, умножена по броя на дяловете – 51 130 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България в размер на 51 129,19 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 51 130 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразмразена печалба.

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

### **2.2.1. Действащо предприятие**

Към 30 Юни 2026 г. собствения капитал на дружеството е отрицателна величина, както и текущите пасиви надвишават текущите активи. Собственика на дружеството е декларира своята подкрепа и при необходимост осигуряване на допълнителен източник на средства за продължаване на нормалната дейност на Дружеството.

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

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

### **2.2.2. Сравнителна информация**

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

## **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

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

#### **2.4. Чуждестранни валути**

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

#### **2.5 Признаване на приходи**

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

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

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

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

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

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

#### **2.6 Продажба на имоти**

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

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

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

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

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

## **2.7. Финансови приходи**

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

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

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

## **2.8. Оперативни разходи**

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

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

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

## **2.9. Лизинг**

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

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

### **2.9.1. Дружеството като лизингодател**

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

## **2.10. Разходи по заеми**

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

станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

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

## **2.11 Доходи на персонала**

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

### **2.11.1. Краткосрочни доходи**

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

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се 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**

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

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

### **2.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

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

## **2.12. Данъци върху дохода**

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

## **2.13 Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

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

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

**Кредити и вземания**

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

**Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

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

**Финансови пасиви**

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

**2.14 Основен капитал**

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

Към **30 Юни 2026г.** внесеният напълно основен капитал е в размер на 51 хил.евро и е разпределен в 1000 дяла по 51.13 евро всеки. Собственик на капитала е Актив Пропъртис АДСИЦ – 100%.

**2.15 Други нетекущи активи**

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

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

Дружеството е определило стойностен праг от 357,90 евро, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

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

**Амортизация**

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

|                        | 2026 година | 2025 година |
|------------------------|-------------|-------------|
| • Компютърна техника   | 2 години    | 2 години    |
| • Стопански инвентар   | 7 години    | 7 години    |
| • Транспортни средства | 5 години    | 5 години    |

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

## 2.16 Нематериални активи

### *Първоначално придобиване*

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 357,90 евро, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

## 2.17. Обезценка на материални и нематериални активи

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

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва скотов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

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

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

**2.18. Парични средства и парични еквиваленти**

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

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

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

**2.19. Провизии**

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

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

**2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения*****Преценки***

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

***Оперативен лизинг***

Дружеството има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

***Приблизителни оценки и предположения******Обезценки на вземания***

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

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

**3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ**

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу.

|                    | Компютри и други активи<br>EUR'000 | ОБЩО активи<br>EUR'000 |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|
| Отчетна стойност   |                                    |                        |
| На 01.01.2025г.    | 1                                  | 1                      |
| На 31.12.2025 г.   | 1                                  | 1                      |
| На 30.06.2026 г.   | 1                                  | 1                      |
| Амортизация        |                                    |                        |
| На 01.01.2025г.    | ( 1 )                              | ( 1 )                  |
| На 31.12.2025г.    | ( 1 )                              | ( 1 )                  |
| На 30.06.2026г.    | ( 1 )                              | ( 1 )                  |
| Балансова стойност |                                    |                        |
| Към 01.01.2025г.   | -                                  | -                      |
| Към 31.12.2025г.   | -                                  | -                      |
| Към 30.06.2026 г.  | -                                  | -                      |

**4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

|                     | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Вземания от клиенти | 5                     | 1                     |
| <b>Общо</b>         | <b>5</b>              | <b>1</b>              |

Към дата на изготвяне на финансовия отчет вземанията са прегледани за наличие на индикатори за обезценка. Няма такива.

**5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

|                                                | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Парични средства в безсрочни сметки (депозити) | -                     | 4                     |
| <b>Общо</b>                                    | <b>-</b>              | <b>4</b>              |

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите.

Към **30 Юни 2026г.** ръководството е извършило преглед за възникване на очаквани кредитни загуби и не е констатирало необходимост от начисляване на такива.

**6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

|                                 | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Записан капитал                 | 51                    | 51                    |
| Печалба/загуба от минали години | ( 59 )                | ( 56 )                |
| Текуща печалба/(загуба)         | 1                     | ( 3 )                 |
| <b>Общо</b>                     | <b>( 7 )</b>          | <b>( 8 )</b>          |

На основание Закон за въвеждане на еврото в Република България от 01.01.2026 г. капиталът на Дружеството е превалутуиран от лева в евро при спазване на изричните разпоредби на чл. 31 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, а именно номиналната стойност на един дял се превалутуира от левове в евро, като

номиналната стойност на дяловете 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 51.13 евро номинална стойност на един дял. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на един дял, умножена по броя на дяловете – 51 130 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България в размер на 51 129,19 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 51 130 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразпределена печалба.

## **7. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**

|                                                                | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици                                      | 10                    | 9                     |
| Задължения, свързани с персонал (заплати и осигуровки), в т.ч. | 1                     | 2                     |
| - <i>неползван отпуск</i>                                      | 1                     | 1                     |
| - <i>осигуровки</i>                                            | -                     | 1                     |
| Данъчни задължения, в т.ч.                                     | 1                     | 2                     |
| - <i>ДДС за внасяне</i>                                        | 1                     | 2                     |
| <b>Общо</b>                                                    | <b>12</b>             | <b>13</b>             |

## **8. ПРИХОДИ**

|                                             | Януари-Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари-Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ       | 36                            | 143                           |
| Обслужване на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ  | 4                             | 5                             |
| Счетоводно обслужване „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД | 4                             | -                             |
| <b>Общо</b>                                 | <b>44</b>                     | <b>148</b>                    |

## **9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ**

|                        | Януари-Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари-Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Разходи за консумативи | -                             | ( 1 )                         |
| <b>Общо</b>            | <b>-</b>                      | <b>( 1 )</b>                  |

## **10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

|                                                | Януари-Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари-Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Юридически услуги                              | ( 5 )                         | ( 3 )                         |
| Консултантски услуги                           | -                             | ( 102 )                       |
| Счетоводно обслужване И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ | ( 3 )                         | ( 3 )                         |
| Разходи за абонамент                           | ( 1 )                         | -                             |
| <b>Общо</b>                                    | <b>( 9 )</b>                  | <b>( 108 )</b>                |

## **11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

|                                | Януари-Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари-Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Възнаграждения и заплати       | ( 30 )                        | ( 33 )                        |
| Вноски за социално осигуряване | ( 4 )                         | ( 4 )                         |
| <b>Общо</b>                    | <b>( 34 )</b>                 | <b>( 37 )</b>                 |

## **12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

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

## **13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Свързани лица с „Актив Сървисиз“ ЕООД към **30 Юни 2026г.** са:

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – едноличен собственик на капитала
- Рест енд флай ЕООД – общо дружество-майка
- ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД – общо дружество-майка
- Красимира Ангелова Панайотова – управител
- Никрас Консулт ООД – чрез Красимира Панайотова, управител и притежател на 100% от дяловете
- Сдружение Училищно Настоятелство “Петко Каравелов” – чрез Красимира Панайотова, Председател на УС.

Към **30 Юни 2026г.** са извършени следните сделки със свързаните лица:

| Вид услуга и контрагент                                              | Януари-Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари-Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Доставка на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ по договор за обслужване | 36                            | 143                           |
| Доставка на услуга на Ти Ей Пропъртис ЕАД – Счетоводно обслужване    | 4                             | -                             |
| Сделки с ключов управленски персонал                                 | ( 26 )                        | ( 30 )                        |

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

## **14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

### ***14.1 Риск от курсови разлики***

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

### ***14.2. Лихви по търговски и банкови кредити***

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

### ***14.3. Кредитни рискове***

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите

активи, признати към датата на Баланса.

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

#### **14.4. Ликвидност**

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

#### **14.5. Справедлива стойност**

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

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

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

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

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

### **15. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажименти.

### **16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

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

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

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

KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA

Digitally signed by  
KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:56:22 +03'00'

Съставител:.....

Красимира Панайотова

KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA

Digitally signed by  
KRASIMIRA  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:56:36 +03'00'

Управител:.....

Красимира Панайотова

**„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30 Юни 2026г.**

**Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

## "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                       | Прило-<br>жение № | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                         |                   |                       |                       |
| <b>Нетекущи активи</b>                |                   |                       |                       |
| Инвестиционни имоти                   | 3                 | 2 220                 | 2 220                 |
| <b>Общо нетекущи активи</b>           |                   | <b>2 220</b>          | <b>2 220</b>          |
| <b>Текущи активи</b>                  |                   |                       |                       |
| Търговски и други вземания            | 4                 | 9                     | 2                     |
| Парични средства                      | 5                 | 15                    | 46                    |
| Отстрочени данъчни активи             | 6                 | -                     | 14                    |
| <b>Общо текущи активи</b>             |                   | <b>24</b>             | <b>62</b>             |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |                   | <b>2 244</b>          | <b>2 282</b>          |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |                   |                       |                       |
| <b>Собствен капитал</b>               |                   |                       |                       |
| Основен капитал                       | 7                 | 1 019                 | 1 020                 |
| Общи резерви                          | 7                 | 1 531                 | 1 530                 |
| Натрупана печалба (загуба)            | 7                 | (291)                 | (214)                 |
| Текущ резултат за периода             | 7                 | (15)                  | (63)                  |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |                   | <b>2 244</b>          | <b>2 273</b>          |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |                   |                       |                       |
| Търговски и други задължения          | 8                 | -                     | 9                     |
| <b>Общо текущи пасиви</b>             |                   | <b>0</b>              | <b>9</b>              |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |                   | <b>2 244</b>          | <b>2 282</b>          |

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

30 Юли 2026 г.

Съставител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:58:28 +03'00'  
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Digitally signed by  
 TEODORA  
 TEODORA GEORGIEVA GEORGIEVA  
 YAKIMOVA-DRENSKA YAKIMOVA-DRENSKA  
 Date: 2026.07.30  
 13:00:23 +03'00'  
 Теодора Дренска

# "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                                 | Прило-<br>жение<br>№ | Януари - Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>РАЗХОДИ</b>                                  |                      |                                   |                                   |
| Разходи за външни услуги                        | 9                    | (15)                              | (28)                              |
| <b>Оперативни разходи общо</b>                  |                      | <b>(15)</b>                       | <b>(28)</b>                       |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>           |                      | <b>(15)</b>                       | <b>(28)</b>                       |
| <b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b> |                      | <b>(15)</b>                       | <b>(28)</b>                       |
| Данъци върху дохода                             |                      | -                                 | -                                 |
| <b>Нетна печалба / загуба за периода</b>        |                      | <b>(15)</b>                       | <b>(28)</b>                       |
| <b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>         |                      | <b>(15)</b>                       | <b>(28)</b>                       |

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

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

30 Юли 2026 г.

Съставител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Digitally signed by  
 KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:58:49 +03'00'  
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

TEODORA  
 GEORGIEVA  
 YAKIMOVA-  
 DRENSKA  
 Digitally signed by  
 TEODORA GEORGIEVA  
 YAKIMOVA-DRENSKA  
 Date: 2026.07.30  
 13:00:44 +03'00'  
 Теодора Дренска

## "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

### ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                | Основен капитал | Общи резерви | Натрупана печалба (загуба) | Общо собствен капитал |
|--------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
|                                | EUR'000         | EUR'000      | EUR'000                    | EUR'000               |
| Салдо на 01 януари 2025 година | 864             | 1 530        | (214)                      | 2 180                 |
| Печалба / загуба за периода    | -               | -            | (28)                       | (28)                  |
| Салдо на 30.06.2025            | 864             | 1 530        | (242)                      | 2 152                 |
| Салдо на 01 януари 2026 година | 1 020           | 1 530        | (277)                      | 2 273                 |
| Печалба / загуба за периода    | -               | -            | (15)                       | (15)                  |
| Други изменения                | -               | -            | (14)                       | (14)                  |
| Салдо на 30.06.2026г.          | 1 020           | 1 530        | (306)                      | 2 244                 |

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

30 Юли 2026 г.

Съставител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:59:04 +03'00'

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор: ДРЕНСКА

TEODORA  
 GEORGIEVA  
 YAKIMOVA-  
 DRENSKA  
 Date: 2026.07.30  
 13:01:02 +03'00'

Теодора Дренска

## "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД

### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 01 Януари 2026г. до 30 Юни 2026г.

(неодитиран)

|                                                                           | Януари - Юни<br>2026г.<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025г.<br>EUR'000 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                               |                                   |                                   |
| Плащания на доставчици                                                    | (11)                              | (3)                               |
| Плащания на данъци                                                        | (22)                              | -                                 |
| Възстановени данъци                                                       | 3                                 | 3                                 |
| Други плащания за основна дейност                                         | (1)                               | -                                 |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                          | <b>(31)</b>                       | <b>-</b>                          |
| <br><b>Нетно намаление / увеличение на парични средства и еквиваленти</b> | <br><b>(31)</b>                   | <br><b>-</b>                      |
| <br>Парични средства и еквиваленти на 1 януари                            | <br>46                            | <br>12                            |
| <br><b>Парични средства и еквиваленти на 30 юни</b>                       | <br><b>15</b>                     | <br><b>12</b>                     |

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

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

30 Юли 2026 г.

Съставител:

KRASIMIRA  
 ANGELOVA  
 PANAYOTOVA  
 Date: 2026.07.30  
 12:59:20 +03'00'

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор: ДРЕНСКА

TEODORA  
 GEORGIEVA  
 YAKIMOVA-  
 DRENSKA  
 Date: 2026.07.30  
 13:01:19 +03'00'

Теодора Дренска

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. Учредяване и регистрация

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

#### 1.2. Собственост и управление

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

Към **30 Юни 2026 г.** капиталът на Дружеството възлиза на 1 019 хил.евро, и е разпределен на 199 500 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 5,11 евро на брой.

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

Системата за управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите в следния състав към **30 Юни 2026 г.**:

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

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

#### 1.3. Структура на дружеството

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

#### 1.4. Предмет на дейност

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

### 2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

#### 2.1. Изразяване за съответствие

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

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

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

#### 2.2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

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

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

Дружеството не реализира съществени ефекти от превалутирание 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 превалутуиран от лева в евро при спазване на изричните разпоредби на чл. 31 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, а именно номиналната стойност на една акция се превалутуира от левове в евро, като номиналната стойност на акцията в левове е разделена на пълната числова стойност на официалния валутен курс 1,95583 лева за едно евро и резултатът е закръглен в съответствие с чл. 13, ал. 1 или 5.11 евро номинална стойност на една акция. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите – 1 019 445 евро. Разликата между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутирание по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България в размер на 1 020 027.30 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 1 019 445 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразпределена печалба.

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

#### **2.2.1. Действащо предприятие**

Към **30 Юни 2026г.** Дружеството отчита загуба в размер на 15 хил. евро. Към същата дата натрупаната загуба възлиза на 291 хил.евро. От друга страна текущите активи на Дружеството превишават текущите му пасиви с 31 хил.евро, нетната стойност на активите надхвърля регистрирания акционерен капитал с 1 232 хил.евро.

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

#### **2.2.2. Сравнителна информация**

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

#### **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

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

## 2.4. Чуждестранни валути

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

## 2.5 Признаване на приходи

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

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

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

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

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

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

## 2.6 Продажба на имоти

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

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

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

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

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

## **2.7. Финансови приходи**

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

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

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

## **2.8. Оперативни разходи**

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

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

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

## **2.9. Лизинг**

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

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

### **2.9.1. Дружеството като лизингодател**

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

## **2.10. Разходи по заеми**

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

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

## **2.11 Доходи на персонала**

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

### **2.11.1. Краткосрочни доходи**

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

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се 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**

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

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

### **2.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

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

## **2.12. Данъци върху дохода**

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

## **2.13 Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

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

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху

актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

#### **Кредити и вземания**

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

#### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

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

#### **Финансови пасиви**

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

#### **2.14 Основен капитал**

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

Към **30 Юни 2026г.** внесенияят напълно основен капитал е в размер на 1 019 хил.евро и е разпределен в 199 500 броя акции по 5.11 евро всяка. Собственик на капитала е Актив Пропъртис АДСИЦ – 100%.

#### **2.15 Други нетекущи активи**

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

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

Дружеството е определило стойностен праг от 357,90 евро (700 лева), под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

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

#### **Амортизация**

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

следва:

|                        | 2026 година | 2025 година |
|------------------------|-------------|-------------|
| • Компютърна техника   | 2 години    | 2 години    |
| • Стопански инвентар   | 7 години    | 7 години    |
| • Транспортни средства | 5 години    | 5 години    |

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

## 2.16 Нематериални активи

### *Първоначално придобиване*

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 357,90 евро (700 лева), под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

## 2.17. Обезценка на материални и нематериални активи

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

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва скотов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

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

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

## 2.18. Парични средства и парични еквиваленти

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

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

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

#### **2.19. Провизии**

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

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

#### **2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

##### ***Преценки***

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

##### ***Оперативен лизинг***

Дружеството има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

##### **Приблизителни оценки и предположения**

##### ***Обезценки на вземания***

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

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

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                                                                  | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Земя и сграда в гр.София, бул.Тодор Александров № 144,<br>в т.ч. | 2 220                 | 2 220                 |
| <i>92,09 ид.ч. от УПИ 68134.303.171</i>                          | 214                   | 214                   |
| <i>Търговски обекти в сграда</i>                                 | 2 006                 | 2 006                 |
| <b>ОБЩО</b>                                                      | <b>2 220</b>          | <b>2 220</b>          |

### 4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

|                                         | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Данъци за възстановяване                | 1                     | 2                     |
| Предплатени местни данъци и такси       | 7                     | -                     |
| Разходи за бъдещи периоди - застраховка | 1                     | -                     |
| <b>Общо</b>                             | <b>9</b>              | <b>2</b>              |

### 5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

|                                                | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Парични средства в безсрочни сметки (депозити) | 15                    | 46                    |
| <b>Общо</b>                                    | <b>15</b>             | <b>46</b>             |

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите.  
 Към **30 Юни 2026 г.** ръководството е извършило преглед за възникване на очаквани кредитни загуби и не е констатирало необходимост от начисляване на такива.

### 6. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

|                                   | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Данъчен ефект от отписано вземане | -                     | 14                    |
| <b>Общо</b>                       | <b>-</b>              | <b>14</b>             |

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

### 7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

|                                 | 30.06.2026<br>EUR'000 | 31.12.2025<br>EUR'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Записан капитал                 | 1 019                 | 1 020                 |
| Общи резерви (от вливане)       | 1 531                 | 1 530                 |
| Печалба/загуба от минали години | ( 291 )               | ( 214 )               |
| Текуща печалба/(загуба)         | ( 15 )                | ( 63 )                |
| <b>Общо</b>                     | <b>2 244</b>          | <b>2 273</b>          |

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 дяловете в левове е разделена на пълната числова стойност на официалния валутен курс 1,95583 лева за едно евро и резултатът е закръглен в съответствие с чл. 13, ал. 1 или 5.11 евро номинална стойност на един дял. Капиталът на Дружеството в евро се формира от номиналната стойност на един дял, умножена по броя на дяловете – 1 019 445 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 в размер на 1 020 027.30 евро и стойността на капитала, която се получава по описания по-горе ред 1 019 445 евро, се отразява в позицията Други резерви и неразмислена печалба

## **8. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**

|                                     | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | <b>EUR'000</b>    | <b>EUR'000</b>    |
| Задължения към доставчици           | -                 | 1                 |
| Задължения за местни данъци и такси | -                 | 8                 |
| <b>Общо</b>                         | <b>-</b>          | <b>9</b>          |

## **9. РЕЗУЛТАТ ОТ ДЕЙНОСТТА**

### **9.1 Приходи**

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

### **9.2 Разходи**

|                       | <b>Януари-Юни</b> | <b>Януари-Юни</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | <b>2026</b>       | <b>2025</b>       |
|                       | <b>EUR'000</b>    | <b>EUR'000</b>    |
| Охрана                | ( 3 )             | ( 15 )            |
| Местни данъци и такси | ( 7 )             | ( 12 )            |
| Застраховка           | ( 1 )             | ( 1 )             |
| Счетоводно обслужване | ( 4 )             | -                 |
| <b>Общо</b>           | <b>( 15 )</b>     | <b>( 28 )</b>     |

## **10. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

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

## **11. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Свързани лица с „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД към **30 Юни 2026г.** са:

- Членове на СД

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

Към 30 Юни 2026г. са извършени следните сделки със свързаните лица:

| Вид услуга и контрагент                                                              | Януари - Юни<br>2026<br>EUR'000 | Януари - Юни<br>2025<br>EUR'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Доставка на услуга от Актив Пропъртис АДСИЦ<br>- префактуриране на разходи за охрана | ( 3 )                           | -                               |
| Доставка на услуга от Актив Сървисиз ЕООД –<br>-счетоводно обслужване                | ( 4 )                           | -                               |

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

## 12. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

### 12.1 Риск от курсови разлики

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

### 12.2. Лихви по търговски и банкови кредити

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

### 12.3. Кредитни рискове

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

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

### 12.4. Ликвидност

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

### 12.5. Справедлива стойност

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

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

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите,

предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

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

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

### **13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

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

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Възнаграждение на Изпълнителния директор*

Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения на Изпълнителния директор.

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

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

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

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

### **14. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажименти.

### **15. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

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

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

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

КРАСИМИРА  
ANGELOVA  
PANAYOTOVA  
Date: 2026.07.30  
12:59:44 +03'00'

Съставител:.....

Красимира Панайотова

TEODORA  
GEORGIEVA  
YAKIMOVA-  
DRENSKA  
Date: 2026.07.30  
13:01:42 +03'00'

Изпълнителен Директор:.....

Теодора Дренска

Междинен финансов отчет  
Рест енд флай ЕООД

30 юни 2026 г.

## Съдържание

|                                         | Страница |
|-----------------------------------------|----------|
| Междинен счетоводен баланс              | 1        |
| Междинен отчет за приходите и разходите | 2        |
| Междинен отчет за паричните потоци      | 2        |
| Междинен отчет за собствения капитал    | 4        |
| Приложение към междинния финансов отчет | 5        |

**Междинен счетоводен баланс  
към 30 юни 2026 г.**

|                                              | Приложение | 30.06.2026<br>(хил.евро) | 31.12.2025<br>(хил.евро) |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                |            |                          |                          |
| <b>Нетекущи активи</b>                       |            |                          |                          |
| Съоръжения                                   |            | 3                        | 3                        |
| Инвестиционни имоти                          |            | 1 744                    | 1 744                    |
| <b>Всичко нетекущи активи</b>                |            | <b>1 747</b>             | <b>1 747</b>             |
| <b>Текущи активи</b>                         |            |                          |                          |
| Вземания от клиенти и доставчици             |            | -                        | -                        |
| Парични средства                             |            | 7                        | 26                       |
| <b>Всичко текущи активи</b>                  |            | <b>7</b>                 | <b>26</b>                |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                           |            | <b>1 754</b>             | <b>1 773</b>             |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>             |            |                          |                          |
| <b>Собствен капитал</b>                      |            |                          |                          |
| Основен акционерен капитал                   |            | 1 979                    | 1 559                    |
| Натрупана печалба/загуба                     |            | (212)                    | (193)                    |
| Текуща печалба/загуба                        |            | (14)                     | (19)                     |
| <b>Общо собствен капитал</b>                 |            | <b>1 753</b>             | <b>1 347</b>             |
| <b>Текущи пасиви</b>                         |            |                          |                          |
| Текущи задължения търговски заеми            |            | -                        | 415                      |
| Търговски задължения                         |            | -                        | 3                        |
| Задължения свързани с персонала и осигуровки |            | 1                        | 1                        |
| Данъчни задължения                           |            | -                        | 7                        |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                    |            | <b>1</b>                 | <b>426</b>               |
| <b>Общо пасиви</b>                           |            | <b>1</b>                 | <b>426</b>               |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>        |            | <b>1 754</b>             | <b>1 773</b>             |

Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този Годишен финансов отчет.

Дата: 29.07.2026

Управител : (.. YAKIMQVA-DRENSKA ..)

(Теодора Дренска)

Съставител : (.. DRAGANOVA ..)

(Ел Финанс ЕООД - управител)

**Отчет за приходите и разходите**  
**За периода, приключващ на 30 юни 2026 г.**

| <b>ПРИХОДИ/РАЗХОДИ</b>                      | <b>30.6.2026</b> | <b>30.6.2025</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | (хил. евро)      | (хил.евро)       |
| <b>Приходи</b>                              |                  |                  |
| Приходи от наем инвестиционни имоти         | 10               | 10               |
| <b>Всичко приходи</b>                       | <b>10</b>        | <b>10</b>        |
| <b>Разходи</b>                              |                  |                  |
| Разходи за услуги                           | (3)              | (2)              |
| Разходи за персонал                         | (6)              | (3)              |
| <b>Всичко разходи от оперативна дейност</b> | <b>(9)</b>       | <b>(5)</b>       |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>       | <b>1</b>         | <b>5</b>         |
| <b>Финансови разходи, в т.ч. :</b>          | <b>(15)</b>      | <b>(6)</b>       |
| Разходи за лихви                            | (15)             | (6)              |
| <b>Резултат за периода преди данъци</b>     | <b>(14)</b>      | <b>(1)</b>       |
| <b>Нетен резултат за периода</b>            | <b>(14)</b>      | <b>(1)</b>       |

Дата: 29.07.2024

Управител : (.....)  
(Теодора Дренска)

TEODORA GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Digitally signed by TEODORA  
GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.29 16:24:18 +0300

Съставител : (.....)

ELENA NIKOLOVA  
DRAGANOVA  
Digitally signed by ELENA  
NIKOLOVA DRAGANOVA  
Date: 2026.07.29 16:23:06 +0300  
(Ел Финанс ЕООД - управител)

**Междинен отчет за собствения капитал**

|                                      | Записан<br>капитал | Непокрита<br>загуба | Текуща<br>печалба/<br>загуба | Общо         |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
|                                      | (хил.евро)         | (хил.евро)          | (хил.евро)                   | (хил.евро)   |
| <b>Салдо на 01.01.2025 г.</b>        | <b>1 534</b>       | <b>(175)</b>        | <b>(18)</b>                  | <b>1 341</b> |
| Изменения за сметка на собствениците | 26                 | -                   | -                            | 26           |
| Текущ финансов резултат              | -                  | -                   | (19)                         | (19)         |
| Други изменения                      | -                  | (18)                | 18                           | 0            |
| <b>Салдо на 31.12.2025 г.</b>        | <b>1 560</b>       | <b>(193)</b>        | <b>(19)</b>                  | <b>1 348</b> |
|                                      |                    |                     |                              |              |
| <b>Салдо на 01.01.2026 г.</b>        | <b>1 560</b>       | <b>(193)</b>        | <b>(19)</b>                  | <b>1 348</b> |
| Изменения за сметка на собствениците | 420                | -                   | -                            | 420          |
| Текущ финансов резултат              | -                  | -                   | (14)                         | (14)         |
| Други изменения                      | (1)                | (19)                | 19                           | (1)          |
| <b>Салдо на 30.06.2026 г.</b>        | <b>1 979</b>       | <b>(212)</b>        | <b>(14)</b>                  | <b>1 753</b> |

*Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този Годишен финансов отчет.*

Дата: 29.07.2026      Управител : ( TEODORA GEORGIEVA  
YAKIMOVA-DRENSKA  
Digitally signed by TEODORA GEORGIEVA YAKIMOVA-DRENSKA  
Date: 2026.07.29 10:24:53 +0300 )      Съставител : ( ELENA NIKOLOVA  
DRAGANOVA  
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA  
Date: 2026.07.29 16:23:21 +0300 )

(Теодора Дренска)      (Ел Финанс ЕООД - управител)

**Междинен отчет за паричните потоци  
за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.**

|                                                               | <b>30.6.2026</b> | <b>30.6.2025</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                               | (хил.евро)       | (хил.евро)       |
| <b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                    |                  |                  |
| Постъпления от клиенти                                        | 10               | 9                |
| Плащания към доставчици                                       | (21)             | (7)              |
| Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал              | (4)              | (2)              |
| Платени данъци , различни от корпоративен данък               | (6)              | (3)              |
| Други плащания                                                | -                | -                |
| <b>Нетен паричен поток оперативна дейност</b>                 | <b>(21)</b>      | <b>(3)</b>       |
| <b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>                 |                  |                  |
| Покупка на имоти, машини, оборудване                          | -                | -                |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                     |                  |                  |
| Постъпления от емитиран капитал                               | 420              | -                |
| Плащания по заеми                                             | (418)            | -                |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>               | <b>2</b>         | <b>-</b>         |
| <b>Нетно изменение в паричните средства</b>                   | <b>(19)</b>      | <b>(3)</b>       |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината | 26               | 5                |
| Парични средства и еквиваленти в края на годината             | <b>7</b>         | <b>2</b>         |

*Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този Годишен финансов отчет.*

Дата: 29.07.2026      Управител : (.....)  
(Теодора Дренска)

Съставител : (.....)  
(Ел Финанс ЕООД - управител)

## **Приложение към междинния финансов отчет**

### **1. Обща информация**

Дружеството Рест енд флай ЕООД е регистрирано на 19 юни 2017 г. в Агенция по вписванията към търговския регистър под ЕИК номер 204645178. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. Брюксел №1.

Основната дейност на Дружеството е отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 1 979 644,00 евро, разпределен в 494 911 дружествени дяла по 4 евро всеки като последното увеличение е от 27 март 2026 г.

Дълготрайните материални активи представляват имот придобит , чрез горепосочената апортна вноски. Същият се намира в град София, бул. Брюксел 1 и представлява земя 9 286 кв. м. и сграда – профилакториум – 400,00 кв.м.

Към настоящия момент дружеството е в процес на организиране на стопанската си дейност и все още не е оптимизирало напълно възможностите си.

Финансирането на дейността се осъществява , чрез договори за парични заеми.

Дружеството се представлява от управителя Теодора Дренска

Едноличен собственик на капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ

### **2. Счетоводна политика**

#### **2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Този финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Този финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

#### **2.2 Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по долу.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **2.3 Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

#### **2.4 Данъци от печалбата**

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които се определят като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода. Данъчната печалба (загуба) за периода се определя на база счетоводната печалба (загуба) за периода при прилагане изискванията и правилата на действащото данъчно законодателство.

Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във междинния финансов отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:

- а) намаляеми временни разлики;
- б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
- в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирани.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите на ред Други данъци, алтернативни на корпоративния, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

## **2.5 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти**

Цена на придобиване

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналот плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните

имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, но към момента представените имоти са „замразени“ и не се начислява разход за амортизация.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

## **2.6 Финансови активи**

Финансовите активи включват парични суми (парични средства) или договорно право за получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие или размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия или инструмент на собствения капитал на друго предприятие или компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на

датата на уреждането.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на последващо оценяване и ефекта в печалбата или загубата за периода или в резервите на Дружеството.

След първоначалното признаване предприятието оценява по себестойност финансовите активи, класифицирани като заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж.

Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на междинния финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват междинния финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

## **2.7 Парични средства**

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

## **2.8 Обезценка на активите на Дружеството**

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се прегледат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

## **2.9 Собствен капитал**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

## **2.10 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви се класифицират в зависимост от целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието;

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани задължения по получени заеми (търговски и други заеми), задължения към доставчици (търговски и други задължения) и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбивы, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

### 2.11 Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконови изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

## 3. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита земя и сгради като инвестиционни имоти, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс.

### Модел на цената на придобиване

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

|                                              | Инвестиционни<br>имоти<br>хил.евро |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Брутна балансова стойност</b>             |                                    |
| <b>Имоти</b>                                 |                                    |
| Салдо към 1 януари 2026 г.                   | 1 744                              |
| Салдо към 30 юни 2026 г.                     | 1 744                              |
| <b>Машини и съоръжения</b>                   | 3                                  |
| <b>Балансова стойност към 30 юни 2026 г.</b> | <b>1 747</b>                       |

## 4. Парични средства

Размерът на паричните средства на Дружеството към 30.06.2026 г., е 7 хил.евро

## 5. Собствен капитал

### 5.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 1 979 644,00 евро, разпределен в 494 911 дружествени дяла по 4 евро всеки.

Едноличен собственик на Дружеството е Актив Пропъртис АДСИЦ

**6. Задължения към доставчици**

|                 | <b>30.06.2026</b><br>хил.евро | <b>31.12.2025</b><br>хил.евро |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Дружество „1“ | -                             | 3                             |
|                 | -                             | <u>3</u>                      |

**7. Други задължения**

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения и други задължения към несвързани предприятия, описани по-долу.

**7.1 Данъчни задължения**

|                                    | <b>30.06.2026</b><br>хил.евро | <b>31.12.2025</b><br>хил.евро |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Местни данъци и такси и такса смет | -                             | 7                             |
|                                    | -                             | <u>7</u>                      |

**7.2 Други задължения**

|                          | <b>30.06.2026</b><br>хил.евро | <b>31.12.2025</b><br>хил.евро |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Получен заем до 1 година | -                             | 415                           |
|                          | -                             | <u>415</u>                    |