

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**  
**за сделка от приложното поле на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС**

Докладът е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, с ЕИК 115869689 („Дружеството“), на заседание, проведено на 20.10.2025 г. и е част от материалите за Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, чийто дневен ред предвижда овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделка по чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Общото събрание ще се проведе на 27.11.2025 г. от 12:00 ч. източно европейско часово време – ЕЕТ (10:00 ч. координирано универсално време – UTC) в седалището на Дружеството.

**I. Описание на предложената сделка:**

**1. Предмет на сделката:**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (Купувач) да овласти Съвета на директорите и законния представител на Дружеството да сключи договор за покупко-продажба на акции, по силата на който Купувачът да придобие от „Алтерон“ АДСИЦ (Продавач) 100 % от акциите, които Продавачът притежава в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД (Целево дружество).

Целевото дружество представлява специализирано дружество по смисъла на чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Предмет на сделката са притежаваните от Продавача 186 500 (сто осемдесет и шест хиляди и петстотин) акции, всяка с номинална стойност от 10 (десет) лева, с обща номинална стойност 1 865 000 лв. (един милион осемстотин шестдесет и пет хиляди лева) от капитала на Целевото дружество.

**2. Страни по сделката:**

**Продавач:** „Алтерон“ АДСИЦ, с ЕИК 148146418, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Илиан Христов Лангаров.

**Купувач:** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 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.

**Целево дружество:** „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, с ЕИК 200536466, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ № 102, ап. 30, представлявано от изпълнителния директор Илиан Христов Лангаров.

**3. Условия на сделката:**

Условие за сключване на предложената с настоящия Доклад сделка е получаването на одобрение от общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по реда на



чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

В случай, че Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка, ще бъде сключен договор покупко-продажба на акции от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД при следните параметри:

- **Цена:** 13 500 000 лв. (тринадесет милиона и петстотин хиляди лева), платими по банков път съгласно условията по договора за покупко-продажба на акции от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД;
- **Допълнителни условия:** Съветът на директорите и Изпълнителният директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ имат право да определят всички останали условия по договора по своя преценка като се ръководят от най-добрия интерес на Дружеството при спазване изискванията на чл. 25 и чл. 28 от ЗДСИЦДС, в това число да предприемат всички правни и фактически действия, необходими за изпълнението на настоящото решение

**4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:**

Предложената сделка се сключва в интерес и на двете страни.

**II. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:**

В предложената сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

**III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:**

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката дружеството придобива активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

На следващо място, условията по чл. 114, ал. 1, т. 4 и т. 5 от ЗППЦК не следва да се преценяват в конкретния случай, доколкото предложената сделка е за придобиване на актив (акции от капитала на Целевото дружество), а не за участие при учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършване на допълнителни парични вноски в дружество.

В предложената сделка следва да се изследват съответните прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК за сделки без участие на заинтересовани лица.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни



баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 30.06.2025 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информацията от които е представена по-долу:

| Отчети                                            | Стойност на активите по счетоводен баланс (в лв.) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (в лв.) | Стойност на сделката (в лв.) |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. | 65 533 000                                        | <u>21 844 333,33</u>                                  | 13 500 000                   |
| Междинен счетоводен баланс към 30.06.2025 г.      | 92 332 000                                        | 30 777 333,33                                         | 13 500 000                   |

Видно от горното, стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 65 533 000 лв. Една трета от тази стойност възлиза на 21 844 333,33 лв. (сумата е закръглена до втория десетичен знак), с оглед на което не се преминават праговете, посочени в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК и за сключване на сделката не е необходимо изготвянето на мотивиран доклад по чл. 114а от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. на КФН.

#### IV. Икономическа изгода на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Съгласно чл. 28 от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

На следващо място, Дружеството е приело свои Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, които са одобрени с решение на Комисията за финансов надзор, както и от акционерите на редовното годишно общо събрание, проведено на 12.07.2022 г.

В случай, че общото събрание на акционерите одобри предложената сделка, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие участие в специализирано дружество, което е част от инвестиционните цели на Дружеството.



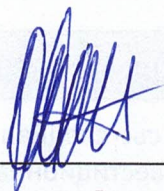
**Заключение:**

Съветът на директорите счита, че сделката в настоящия Доклад е в интерес на Дружеството. Предлага се на акционерите да овластят Съвета на директорите и законния представител на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия.

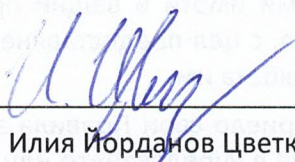
В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. С настоящото Съветът на директорите уведомява, че в случай, че на общото събрание на акционерите присъства акционер, който е придобил качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, същият не може да упражнява правото си на глас по съответната точка от дневния ред на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК.

Дата: 20.10.2025 г.

Членове на Съвета на директорите:



Теодора Георгиева Якимова-Дренска



Илия Йорданов Цветков



Цветан Димитров Григоров