

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

за изпълнението на задълженията по емисия корпоративни облигации,
издадени от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ISIN код на емисията: BG2100007256, Борсов код на емисията: АКТС
към 31.12.2025 г.

Настоящият консолидиран отчет е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на емитент на корпоративни облигации с ISIN код BG2100007256, издадени на 29.04.2025 г.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 1,00 % /един процент/, но не по-малко от 3,00 % /три процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR¹ се взема 3 /три/ работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute¹ 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 EUR 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.

Към датата на настоящия отчет няма неплатени падежирали суми по облигационната емисия.

¹ <https://www.euribor-rates.eu/en/current-euribor-rates/3/euribor-rate-6-months/>

I. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емитираният от Дружеството облигационен заем в размер на 12 000 000 EUR съгласно Решение от заседание на СД на Емитента от 24.04.2025 г. е със следната цел: използване на средствата в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. Средствата ще бъдат използвани и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Получената сума е използвана в следните направления:

- Покупка идеални части от недвижими имоти в гр.София, район Младост, местност Къро ведно с дължимите данъци и такси по прехвърляне на тези идеални части и консултантски услуги – платена сума 10 870 921,08 EUR;
- Обслужване краткосрочен банков кредит, използван за плащане на данък добавена стойност за покупка на идеални части от недвижими имоти в гр.София, район Младост, местност Къро /такси кредит, застраховка обезпечение, лихви/ – платена сума 56 694,83 EUR
- Платени задължения за местни данъци и такси 204 107,71 EUR;
- Покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар – платена сума 62 582,86 EUR
- Платени задължения по банков кредити – 109 681,90 EUR
- Покриване задължения по облигационна емисия ISIN код BG2100019228 - лихвено плащане, застраховка и такса довереник – платена сума 356 286,21 EUR
- Увеличение капитал на дъщерно дружество „Рест енд Флай“ ЕООД – 25 564,59 EUR
- Увеличение капитал на дъщерно дружество „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – 66 467,94 EUR

След направените плащания се получава остатък, който ще се използва да допълнителен ликвиден буфер по преценка на мениджмънта на Емитента. Целта е да се оптимизират пасивите, което в дългосрочен план да доведе и до подобрена доходност за емитента.

Използването на средствата от облигационния заем осигурява и разширява инвестиционните възможности в динамичната икономическа среда, като по този начин се осигурява по-широка обхватност, гъвкавост и многообразност в естеството на генериране на паричните потоци в приходната част.

II. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 000 000 EUR, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ е сключил със ЗАД „Армеец“ АД и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите „Фоукал Пойнт Инвестмънт“ АД, с ЕИК 121712048, по смисъла на Кодекса за застраховането.

Общата агрегатната сума по сключената застрахователна полица възлиза на 15 150 513,70 EUR. Полицата е със срок до 23:59 ч. на 29.06.2032г.

Съгласно решение на СД на Емитента от 24.04.2025г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на Довереника на облигационерите.

Информация за лицето гарантиращо ценните книжа.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК

121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: www.armeec.bg. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ е получило правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

„БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД, която е сертифицирана рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета, е присъдила на ЗАД „Армеец“ кредитен рейтинг „BBB-“, което съответства на степен 3, съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

Присъдените от БАКР кредитни рейтинги са валидни в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

III. ФИНАНСОВО СЪОТНОШЕНИЕ

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на емитент на безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

1. **Съотношение Пасиви/Активи** - Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 31 Декември 2025г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 67.58%

2. **Покритие на разходите за лихви**: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31 Декември 2025г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 3.60

3. **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31 Декември 2025г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 2.02

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри,

Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

27 Февруари 2026г.
Гр.Пловдив

Изпълнителен Директор: _____
/Теодора Якимова-Дренска/