

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
Брой на листваните ценни книжа:	12 000
Номинална стойност на 1 облигация:	1,000 (хиляда) ЕВРО

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-.../..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНOST. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

16 Юли 2025 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ		"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ	
		Адрес	гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2
		Телефон	+359 32 604700
		Ел. поща	office@aktivproperties.com
		Web	www.aktivproperties.com
		Лице за контакт	Теодора Якимова-Дренска
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК		„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
		Адрес	гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7А
		Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
		Ел. поща	office@ugmarket.com
		Web	https://ugmarket.com
		Лице за контакт	Любомир Йорданов Ламбрев - Инвестиционен консултант

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП "Юг Маркет" ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	7
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ.....	7
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	7
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	10
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ.....	13
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	16
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	16
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	24
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ.....	27
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	30
2.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта.....	30
2.2. Декларации.....	31
2.3. Доклади, изявления и информация от трети лица	31
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА	32
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	32
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	32
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	32
4.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)	32
4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента	32
4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА	32
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	33
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА	33
4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	33
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	33
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	34
5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	34
5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	34
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	34
6.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЗИЦИЯТА НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	35
6.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	35
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	35
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	35

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ.....	35
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	37
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	37
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ.....	37
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	38
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	39
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	39
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху ЕМИТЕНТА	39
10.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	39
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	40
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	40
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	46
11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	46
11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	46
11.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	47
11.6. Учредителен акт и устав.....	47
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	47
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	48
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	48
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	48
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	48
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	51
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС	51
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	52
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ.....	52
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	52
15.5. Данъчно облагане	53
15.6. Идентификационни данни на предложителя	56
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	56
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА.....	56
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА.....	56
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	58
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	62
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	62
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА.....	64

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	64
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	64
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	65
16.3. ЦЕНА	65
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ.....	65
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ	66
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	66
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	66
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	66
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	66
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	66
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	67
18.1. КОНСУЛТАНТИ.....	67
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	67
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА	67
19. ГАРАНЦИИ	67
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА	67
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	67
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	68
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	84
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	84
20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ	84
20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	86
20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	86
20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО..	86
20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	86
20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	107
20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС.....	108
20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	111
20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	113
20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА.....	114
20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕЛЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	117

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	118
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	119
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	120
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4	121

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

А.1 Наименование и ISIN на ценната книга

Емитент на облигациите е "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ. Облигациите са с ISIN код BG2100007256, CFI код: DBVUFR, FISN код: ACTIVPROPERTIES/VARBD 20320429.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, и с LEI код 8945007OOQ2U6TI6B579.

Данни за контакт: Адрес гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2; Телефон +359 32 604700; Ел. поща office@aktivproperties.com; Web www.aktivproperties.com; Лице за контакт Теодора Якимова-Дренска.

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А, телефон +359 32 625 401; Ел. поща office@ugmarket.com; Web www.ugmarket.com; Лице за контакт Любомир Йорданов Ламбрев.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

А.5 Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е потвърден от с Решение №-/..... г. на КФН.

А.6 Предупреждения

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. Дружеството е с LEI код 8945007OOQ2U6TI6B579. Правно организационната форма на Емитента е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Основна дейност на Дружеството: Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху

недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД	200199440	100%
"РЕСТ ЕНД ФЛАЙ" ЕООД	204645178	100%

Основни акционери и отношения на контрол

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Емитента към датата на Проспекта са следните:

- Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие притежава 689 157 броя акции и 728 657 броя права на глас, представляващи 33,24 % от правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- ПОК „Съгласие“ АД, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 872 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- УПФ „ЦКБ-Сила“, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 820 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- 7Q Financial Setvices Limited чрез пряко акционерно участие, притежава 150 694 броя акции, представляващи 6,87 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 112 795 броя акции, представляващи 5,14 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Куест Вижън“, притежава 56 570 броя акции, представляващи 2,58 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 56 225 броя акции, представляващи 2,56 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 109 950 броя акции, представляващи 5,01 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Капман Макс“, притежава 84 000 броя акции, представляващи 3,83 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Капман Капитал“, притежава 25 950 броя акции, представляващи 1,18 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица 5 % и над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

„АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

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

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният финансов отчети на Емитента за 2023 г. е одитиран от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с рег. № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители, със служебен адрес гр. София, кв.Лозенец, ул."Бунтовник" № 3, ет.1, ап.1.

Годишният финансов отчети на Емитента за 2024 г. е одитиран от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор с рег. № 06111 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители, със служебен адрес гр. Варна 9000, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап. 62.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2024	2023	31.3.2025	31.3.2024
Печалба преди данъци	382	1 834	203	(535)
Общ всеобхватен доход	382	1 831	203	(535)
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2024	2023	31.3.2025	31.3.2024
Общо активи	66 300	66 003	66 807	65 867
Собствен капитал	25 934	25 553	26 137	25 018
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	40 260	40 414	40 587	40 804
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	10.11	11.17	8.92	9.05
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	1.56	1.58	1.56	1.63
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	1.22	2.17	1.57	(0.25)
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2024	2023	31.3.2025	31.3.2024
Нетни парични потоци от оперативна дейност	868	948	80	(25)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 089	(4 143)	-	140
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 887)	3 067	(103)	(106)

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 и 2024 г., и неодитираните консолидирани финансови отчети на Емитента към 31.03.2024 г. и 31.03.2025 г.

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.
2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100007256, CFI код: DBVUFR, FISN код: ACTIVPROPERTIES/VARBD 20320429.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 12 000 000 евро. Броят на облигациите е 12 000. Срокът на емисията изтича 84 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 29 април 2025 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД).
Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвъртата до седмата година - осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.
4. В случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
2. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

При неплатежеспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежеспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения

на Емитента и погасяването на задълженията на Дружеството към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори. Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите или изплащането

Облигационният заем е определен за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания. Лихвеният процент по облигациите е променлив и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.0% и не повече от 5.0 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Датите на лихвените плащания са 29.10.2025, 29.04.2026, 29.10.2026, 29.04.2027, 29.10.2027, 29.04.2028, 29.10.2028, 29.04.2029, 29.10.2029, 29.04.2030, 29.10.2030, 29.04.2031, 29.10.2031, 29.04.2032. Датите на главничните плащания са: 29.10.2028, 29.04.2029, 29.10.2029, 29.04.2030, 29.10.2030, 29.04.2031, 29.10.2031, 29.04.2032.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията;
- риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем;

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е сключил със ЗАД „Армеец” АД и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти.

Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. октомври 2025 г.

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Годишният одитирани финансов отчет на Гаранта за 2024 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Оперативни резултати и финансов резултат към 31.12.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил.лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността. Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана.

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД“, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби,

причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

Пазарен риск:

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 12 000 облигации от първоначално предложените 12 000 облигации. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от 24.04.2025 г.

Цел на облигационния заем: Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. Средствата ще бъдат използвани и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Дружеството е изразходвало средствата от набрания облигационния заем в размер на 12 000 000 евро(23 469 960 лева) в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 24.04.2025 г. за издаването му:

Покупка идеални части от недвижими имоти в гр.София, район Младост, местност Къро	20 536 458,00 лв.
Нотариални такси придобиване имот	7 496,00 лв.
Такса вписване нотариален акт придобиване недвижим имот	24 643,46 лв.
Местен данък придобиване недвижим имот	616 086,45 лв.
Адвокатски хонорар – правно съдействие покупка недвижим имот	10 359,00 лв.
Задължения за местни данъци и такси за 2024г. и 2025г.	349 200,00 лв.
Обслужване инвестиционни кредити- ЦКБ АД	70 150,00 лв.

Обслужване кредит за оборотни средства – такси, застраховка обезпечение, лихва- Тексим Банк АД	41 024,23 лв.
Първа вноска по застр.полица обезпечение на настоящата емисия- ЗАД Армеец АД	61 348,72 лв.
Такса Довереник на настоящата емисия за 2025г.- Фоукал Пойнт Инвестмънт АД	19 058,89 лв.
Лихвено плащане по облигация ISIN код BG2100019228	599 016,16 лв.
Застраховка облигация ISIN код BG2100019228	68 901,72 лв.
Годишна такса за 2025г. довереник облигация ISIN код BG2100019228	28 800,00 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 576,60 лв.
Общо	22 470 119.23 лв.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 22 470 119.23 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възлиза на 23 432 383.40 лв. Неизразходваната част от набраните средства ще бъде разходвана от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените в предложението цели.

При емитирането на корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	275.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 101.60
Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000
Общо	37 576.60

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 576.60 лв. или 3.131 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 12 млн. евро(23 469 960 лева) представляват 0.16 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 23 432 383.40 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се

подобри тяхната обща ликвидност. Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

1.РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, изготвена към 26 март 2025 г., „Растежът на външното търсене на български стоки и услуги ще бъде по-нисък спрямо заложеното в макроикономическата прогноза на БНБ от декември 2024 г. през целия прогнозен период. Това се дължи най-вече на влошените

икономически перспективи пред основните търговски партньори на България от еврозоната, в резултат на което растежът на външното търсене ще остане нисък в исторически план, като се очаква да възлезе на 2.3% през 2025 г. и да се ускори до 3.0% през 2026 г. и през 2027 г. Тези допускания не отразяват ефектите от промените в митническите тарифи в международен план, въведени след 19 февруари 2025 г., което означава, че растежът на търсенето на български стоки и услуги би могъл да е по-нисък през целия прогнозен период. Очакванията на пазарните участници за цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през 2025 г. са за понижаване главно по линия на петрола, докато за цените на природния газ и електроенергията се очаква повишаване спрямо 2024 г. Съгласно техническите допускания се предполага съществено нарастване на цените в евро на неенергийните суровини на международните пазари през 2025 г., като повишението ще бъде най-силно изразено при определени групи хранителни продукти и селскостопанските суровини. В резултат на това се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да нараснат с темпове малко под 6.0% през 2025 г. и с между 1.8% и 2.7% през следващите две години.

Очаква се растежът на реалния БВП в България да възлезе на 2.8% през 2025 г., след което да се забави временно до 2.2% през 2026 г. и да се ускори до 3.1% през 2027 г. Тази динамика на реалния БВП се определя главно от динамиката на правителственото потребление, заложения профил на правителствените инвестиции и на нетния износ. Инвестициите в основен капитал се очаква да отчетат висок растеж – от 7.2% през 2025 г., да се понижат с 2.7% през 2026 г. и отново да се повишат през 2027 г., като този профил е в значителна степен повлиян от доставката на военно оборудване. Частното потребление се предвижда да нараства с високи темпове (малко под 4.0%) през целия прогнозен период и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта през периода 2025–2026 г. и на реалния разполагаем доход на домакинствата. Повишената икономическа несигурност в глобален план и планираните ремонтни дейности в големи предприятия в сектора на промишлеността се очаква да допринесат за увеличаване на натрупаните в икономиката запаси и този компонент се очаква да има положителен принос за икономическия растеж през 2025 г. (0.3 процентни пункта). По отношение на износа на стоки и услуги се очаква растеж през целия прогнозен период, който обаче ще бъде временно ограничаван през 2025 г. от предвижданите ремонтни дейности в промишлеността и потиснатата икономическа активност в основни търговски партньори на България.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.8% (2.6% през 2024 г.). Всички основни групи стоки и услуги ще допринасят за ускоряването на инфлацията, като най-голям положителен принос за растежа на ХИПЦ в края на 2025 г. ще имат групите на храните и услугите. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план и да поддържат висока инфлацията в групата на услугите. Според прогнозата годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.5% (2.4% средно за годината), което ще се дължи най-вече на групите на стоките и услугите с административно определяни цени, както и на храните. През 2027 г. средногодишната инфлация се очаква да се ускори слабо до 2.6%.

Промените в митническите тарифи в международен план, въведени след 19 февруари 2025 г., които не са отчетени в текущата макроикономическа прогноза, както и продължаващите геополитически конфликти, създават съществени рискове от реализиране на по-нисък растеж на реалния БВП на България през целия прогнозен период спрямо този в базисния сценарий. Основен вътрешен риск от реализиране на по-ниска икономическа активност в България остава вероятността за по-бавно от заложеното в базисния сценарий на прогнозата допускане за изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС. Същевременно съществува риск от извършване на по-големи разходи за отбрана от заложеното в прогнозата вследствие както на по-високи публични инвестиции, така и публично потребление. Рязкото задълбочаване на търговската война след обявените от САЩ на 2 април всеобхватни митнически тарифи води до много голяма несигурност относно развитието на инфлацията в глобален план, в Европа и в България.

Нетният ефект от търговската война върху инфлацията в България ще зависи от редица взаимосвързани фактори, сред които ответната реакция на водещите икономики и най-вече на ЕС, ефектите върху цените на вносните стоки, колебанията в обменния курс на еврото, измененията в международните цени на суровините, последиците от потенциално преструктуриране на глобалните вериги на доставки и евентуалното пренасочване на търговски потоци от Китай и други държави към Европа, промяната в нагласите за потребление и инвестиции на икономическите агенти в условията на повишена несигурност, както и от реакциите на паричните и фискалните политики във водещите икономически региони. В периода от 2 до 9 април 2025 г., вследствие на рязкото влошаване на глобалните икономически перспективи, международната цена на петрола се понижи значително под заложените в текущата прогноза допускания, което при равни други условия представлява външен фактор за реализиране на по-ниска инфлация в България в краткосрочен план. Същевременно продължават да съществуват вътрешни фактори, създаващи риск от реализиране на по-висока от прогнозираната инфлация, и те са свързани с евентуално по-голямо нарастване на административно определяните цени в България, както и с потенциално по-бързо и силно пренасяне от страна на фирмите на прогнозирания растеж на разходите за труд върху крайните потребителски цени.

Според пролетната макроикономическата прогноза на МФ през прогнозния период се очаква външната среда да остане относително нестабилна, с умерено подобрене на външното търсене, основно по линия на ускорение на темпа на икономически растеж в ЕС.

През 2024 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 2.8%. През 2025 г. се очаква растежът на икономиката да се ускори до 3% подкрепен от публичните разходи, а през 2026 г. намалението на публичните инвестиции ще доведе до забавяне на растежа на БВП до 2.5%. В последствие в периода 2027–2028 г. се очаква икономически растеж в рамките на 2.4–2.2% като забавянето в синхрон с динамиката на външната среда. През 2024 г. българската икономика регистрира ръст на заетостта от 1.1%, който бе повлиян най-вече от увеличаването на броя на заетите в услугите и строителството. Прогнозата за следващите години е заетостта да продължи да нараства, макар и със забавени темпове. Коефициентът на безработица се очаква да претърпи минимални промени въпреки прогнозираното нарастване на заетостта. За 2025 г. се очаква стойността на показателя да намалее до 4.1% (от 4.2% през 2024 г.), а към края на прогнозния период (2028 г.) да намалее минимално до 4.0%. Номиналният ръст на компенсацията на един нает достигна 10.4% през 2024 г. и бе по-нисък от очакваното в есенната прогноза. През 2025 г. темпът на растеж на показателя в номинално изражение е оценен на 8.7%, а през 2026 г. на 4.3%. Средногодишната инфлация през 2024 г. според ХИПЦ беше 2.6%. Очакваме ускорение на средногодишната инфлация през 2025 г. до 3.6%. Най-голям принос ще имат цените на услугите, следвани от храните. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос предвид очаквания спад на международните цени на суровия петрол. През 2026 г. очакваме средногодишната инфлация да се свие до 2.2%. През прогнозния период се очаква запазване на устойчива външна позиция на страната, въпреки известно увеличение на дефицита по текущата сметка, в условия на стабилно вътрешно търсене и ограничено външно. Балансът ще зависи и от отчитането на вноса на военна техника, което ще доведе до по-съществено нарастване на дефицита по текущата сметка на платежния баланс през 2025 и 2027 г., и стойности от около 3.4% от БВП средно за прогнозния период.

Вземанията от частния сектор нараснаха с 14.5% в края на 2024 г. Ускорението се дължеше основно на кредитите за домакинства. През 2025 г. нарастването на вземанията от частния сектор се оценяват на 14.1%. Динамиката на цените на жилищата и благоприятните условия по жилищните кредити ще продължат да подкрепят техния ръст, който ще остане относително висок. През 2026 г. забавянето на вземанията от частния сектор ще продължи до 11.9%. Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистките политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. В допълнение

към основния сценарий е разгледан и алтернативен вариант на развитие на външната среда. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много поголямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС. Растежът на реалния БВП при алтернативния сценарий е по-нисък спрямо базовия сценарий през целия прогнозен период.

Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създават несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата. Политическата обстановка в страната към настоящия момент е стабилизирана. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Евразоната. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Това внесе стабилност в страната, конвергентните доклади за присъединяването ни към Евразоната са положителни и засега началото на 2026 г. е реално за присъединяването ни към Евразоната. Окончателното решение ще бъде взето в началото на м.юли.

От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв. На 21.03.2025г. Парламентът прие Закона за държавния бюджет за 2025г., в който бе заложено и увеличение на максималния осигурителен доход, който се увеличи от 01.04.2025г.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор.

След избирането на Доналд Тръмп за президент на САЩ бяха засилени преговорите за постигане на мир и прекратяване на войната-Европейският съюз и други държави/напр.Турция/ също се включиха в този процес.Засега обаче не се очертава в скоро време подписване на мирно споразумение. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската. През 2024 г. конфликта се разрастна, като обхвана и Ливан. В началото на декември 2024 г. беше свален режимът на Башар Асад в Сирия. Сега голямата неизвестна е какво следва за разкъсаната от гражданска война държава. Развитието до голяма степен ще зависи от това доколко бунтовниците са в състояние да упражняват ефективен контрол над институциите.

На 13.06.2025г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран.От страна на Иран имаше ответни удари.САЩ също се намесиха в конфликта.Впоследствие се достигна до временно примирие.

Междувременно към момента продължава настъплението на Израел към ивицата Газа.Въздушното пространство над Израел е частично затворено.Затварянето на въздушното пространство води до отлив на туристи,но това не оказва пряко влияние върху дейността на емитента.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2024 година всички коефициенти изследващи безработицата намаляват в сравнение със същия период на 2023 г.

❑ Коефициентът на безработица е 3.8%, или с 0.4 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 година.

❑ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години нараства с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.7%.

❑ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.6%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. намалява с 0.1 процентни пункта.

Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. са 116.7 хил., от които 70.6 хил. (60.5%) са мъже и 46.0 хил. (39.4%) - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица намалява с 11.9 хил., или с 9.3%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.4 процентни пункта и достига 3.8%, съответно 4.4% за мъжете и 3.2% за жените. От всички безработни лица 19.7% са с висше образование, 47.9% - със средно, и 32.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.9% за висше образование, 3.6% за средно образование и 14.3% за основно и 23.1% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. е 2 929.1 хил., от които 1 544.4 хил. мъже и 1 384.7 хил. жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица нараства с 0.3%, в по-голяма степен при жените, за които нарастването е с 1.5%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.2%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените – 47.9%. През четвъртото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 2 037.6 хил. души, или 69.6% от заетите, в индустрията – 765.5 хил. (26.1%), а в селското, горското и рибното стопанство -125.8 хил. (4.3%).

Административната статистика на Агенция по заетостта отчита равнище на регистрирана безработица от 5.60% през февруари, като се отчита минимално увеличение от 0.03 п.п. спрямо предходния месец, а на годишна база намалява с 0.24 п.п. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 158 706 лица, като числеността им се увеличава с 0.4% спрямо месец януари 2025 г., а на годишна база са с 6 879 (4.2%) лица по-малко.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Scope Ratings	A-	стабилна	11 юли 2025	повишен
S&P Global Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: [Министертство на финансите](#).

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация. През 2024 г. стартира обратен процес- на спад на лихвените равнища, след като беше преценено, че инфлацията не представлява заплаха в същата степен.

Zoom 1m 6m 1y All

From Jan 24, 2020 To Apr 14, 2025



Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

ИНФЛАЦИЯ И ИНДЕКСИ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ ЗА МАРТ 2025 ГОДИНА

Месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация е 4.0%. Инфлацията е измерена чрез ИПЦ, като месечната инфлация се отнася за март 2025 г. спрямо предходния месец, а годишната инфлация е за март 2025 г. спрямо същия месец на предходната година. През март 2025 г. спрямо предходния месец най-голямо е увеличението на

цените в групите: „Съобщения“ (+1.3%), „Здравеопазване“ (+0.9%), „Разнообразни стоки и услуги“ (+0.8%), „Ресторанти и хотели“ (+0.8%) и „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ (+0.6%). Намаление е регистрирано в групите „Развлечения и култура“ (-2.7%), „Транспорт“ (-0.7%) и „Облекло и обувки“ (-0.6%).

Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ)

През март 2025 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.7%.

Индекс на цените за малката кошница (ИЦМК)

Според индекса на цените за малката кошница през март 2025 г. е регистрирано увеличение с 0.6% на месечна база и увеличение с 4.3% от началото на годината. Цените на стоките и услугите от малката кошница за най-нискодоходните 20% от домакинствата са се променили спрямо предходния месец, както следва:

☑ нехранителни стоки - увеличение с 0.9%;

☑ хранителни продукти - увеличение с 0.6%;

☑ услуги - увеличение с 0.3%.

Според „Пролетна макроикономическа прогноза 2025 г.“ от Министерството на финансите: „Средногодишната инфлация през 2024 г. според ХИПЦ беше 2.6%. След добре изразен процес на дезинфлация в продължение на почти две години, годишният темп на инфлация в страната започна да се ускорява през четвъртото тримесечие на 2024 г. и в края на годината достигна 2.1%. В началото на 2025 г. инфлацията продължи да се ускорява до 3.9% през февруари 2025 г. Услугите и енергийните стоки допринесоха в най-голяма степен за наблюдаваното увеличение на общия индекс в началото на 2025 г. Изчерпването на благоприятните базови ефекти при цените на енергийните стоки (най-вече при транспортните горива) също имаше влияние. Базисната инфлация се ускори до 3.9% на годишна база през февруари 2025 г. главно поради нарастването на цените на услугите. Предвид наблюдаваните развития, очакваме ускорение на средногодишната инфлация през 2025 г. до 3.6% (при 2.6% за 2024 г.). Годишният темп на инфлация постепенно ще се забави до 2.8% в края на годината. Очаква се най-голям принос да имат услугите, следвани от храните. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос предвид очаквания спад на международните цени на суровия петрол. През 2026 г. инфлацията в края на годината ще се забави до 2.6%, а средногодишната инфлация очакваме да се свие до 2.2%. Приносите по основни компоненти на ХИПЦ през 2026 г. ще бъдат подобни на тези през 2025 г. Предвид прогнозираното нарастване на частното потребление, услугите ще запазят водещия си принос, следвани от храните. Поевтиняването на транспортните горива ще бъде по-слабо по линия на очакваната ценова динамика на нефта. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. във връзка с низходящата динамика на международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация, и най-вече услугите, също ще се свива предвид забавящото се нарастване на разходите за труд, но ще остане водещ за формиране на инфлацията.

Източник: Министерство на Финансите

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 година, както и други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, те са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използват.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние.

Секторни рискове

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Оперативните и финансовите резултати на Емитента и дъщерното му дружество, са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперират. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата на основните дейности, определящи приходната част на Групата. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти,

опериращи в тези сектори и са резултат от външни за Групата фактори, върху които тя не може да оказва влияние. Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Анализ на ликвидния 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.

Регулаторен риск

На Групата не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в които оперира заедно с дъщерните си дружества, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Изборът на неподходящ проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи за Групата. Политиката на Групата е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от дейността, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента и на дъщерните дружества се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Групата да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Групата може да засегне способността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Групата.

Риск от невъзможност на Емитента може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ изисква извършване на капиталови разходи. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и дружествата от неговата група.

Риск от напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Групата да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Групата е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Групата. Това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

Риск от сделки със свързани лица при условия различни от пазарните

Групата извършва сделки със свързани лица. Макар и неговата цел да е тези сделки да се осъществяват по пазарни условия, възможно е по различни причини да бъдат сключени такива сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Групата и неговите облигационери. В тази връзка,

Емитентът ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри за Емитента условия за изпълнение от пазарните.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения биха довели до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Групата. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могло да има същите отрицателни последици.

Риск от неетично и незаконно поведение

Това е риска от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Групата не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от неплащане, или частично, или забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията

Облигационерите са изложени на риск при настъпване на съответния падеж, да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационният заем.

Рисковете от неплащане, или частично, или забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията са свързани основно с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти и дялове на специализирани дружества, характерни за дейността на Емитента, както и от потенциалната възможност Емитентът да не получи в предвиденият срок и/или размер дължими вземания от контрагенти на дружеството.

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довела до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарни нива на пазарната компонента в лихвения

процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден, или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи

за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива, както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. октомври 2025 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Групата на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Валутният риск, който носят ценните книжа, издадени от Групата, произтича от факта, че са деноминирани в евро. Промяната на валутния курс на еврото спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на еврото би довела до намаляване на доходността от инвестиране в ценните книжа на Групата.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Групата носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ - Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор, Илия Йорданов Цветков - Член на Съвета на директорите и Цветан Димитров Григоров - Член на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или

непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на консолидираният годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. и консолидираният финансов отчет на Емитента към 31.03.2025 г. - „Актив Сървисиз“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, и управителят му Красимира Ангелова Панайотова, отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2024 г. Мария Людмилова Нунева и регистрираният одитор на Дружеството за 2023 г. Теодора Иванова Цветанова, отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа - "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg ;
- Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)
- Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)
- Cushman & Wakefield и Forton (<https://cwforton.com>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-.../..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишният финансов отчети на Емитента за 2023 г. е одитиран от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с рег. № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители, със служебен адрес гр. София, кв.Лозенец, ул."Бунтовник" № 3, ет.1, ап.1.

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2024 г. е одитиран от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор с рег. № 0611 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители, със служебен адрес гр. Варна 9000, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап. 62.

През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е бил отстраняван и не е напуснал, но не е преизбиран поради постъпило искане на посочения одитор по лични причини.

Лицата по-горе отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 115869689. Дружеството е с LEI код 89450070OQ2U6TI6B579.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено като "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ на 20.01.2005 г. Дружеството е вписано в търговския регистър с вписване № 20080318102737. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Дружеството е с LEI код 89450070OQ2U6TI6B579. "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2

Телефон +359 32 604700

Ел. поща: office@aktivproperties.com

Web: www.aktivproperties.com

Лице за контакт: Теодора Якимова-Дренска

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2024 г. до датата на проспекта, същественият промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 29.04.2025 г. Дружеството е издало втора по ред емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации в размер на 12 000 000 евро, седем годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.0%, но не по малко от 3.0% и не повече от 5.0% на годишна база.

Дружеството:

- Не е преобразувано;
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2024 г., са налице следните съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента:

На 29.04.2025 г. Дружеството е издало втора по ред емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации в размер на 12 000 000 евро, седем годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.0%, но не по малко от 3.0% и не повече от 5.0% на годишна база.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът е финансирал дейности през 2025 г., съгласно целите заложили в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма.

Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. Очакванията на ръководството на Емитента са направените инвестиции да носят доходност, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от инвестициите да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Групата включва дружествата „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, „Актив Сървисиз“ ЕООД и „Рест енд Флай“ ЕООД. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Дружеството е учредено на 23 декември 2004 г. и е вписано на 20.01.2005 г. в търговския регистър по фирмено дело 202/2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд. Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005 г. на Комисията за Финансов Надзор „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева. С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 5 200 000 лева. С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 лева на 19 728 029 лева. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър през м. април 2008 г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008 г. на Агенцията по вписванията. Съгласно вписване №20150617110807/17.06.2015 г. по електронното дело на Дружеството, номиналната стойност на акциите беше увеличена от 1 лев на 9 лева, а техният брой беше намален от 19 728 099 на 2 192 011, при запазване на размера на капитала на Дружеството непроменен.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Капиталът на дружеството е 100 000 лева, и е 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и на основание § 8 от ПЗР на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Рест енд Флай“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропърти“ АДСИЦ, придобито през 2023г. с капитал 3 000 400 лева, 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижимите имоти). Впоследствие от придобитите недвижими имоти или се получават приходи от наем, или, при подходяща конюнктура на пазара, биват продавани.

Няма съществени нови продукти или дейности, внедрени от Групата.

Основният пазар, на който е представена Групата е българският пазар на недвижими имоти.

5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, "дъщерно на публично дружество" е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

6.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЗИЦИЯТА НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Икономическата група се състои от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и неговите дъщерни дружества, които са посочени в по-долу в таблицата.

Таблица с дъщерните дружества

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД	200199440	100%
"РЕСТ ЕНД ФЛАЙ" ЕООД	204645178	100%

Основната дейност на дъщерните предприятия на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ се състои в следното:

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД - 100% собственост на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

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, както и всякаква друга дейност незабранена със закон.

"РЕСТ ЕНД ФЛАЙ" ЕООД - 100% собственост на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

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.

6.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Емитентът не е зависим от други субекти в рамките на групата.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван финансов отчет (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2025 г.) на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента или във финансовото състояние на Групата.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Предвид факта, че инвестиционните имоти са съществена част от всички активи на Групата, тенденциите при тях биха имали най-съществено значение за способността на Групата да генерира печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта

с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите.

С 58 000 кв. м новозавършени площи офис пазарът в София показва сравнително слаб ръст на предлагането през 2024 г. Тази тенденция се наблюдава през последните три години като отговор на ограниченото търсене на площи под наем. Междувременно предлагането в друг сегмент от пазара – този на гъвкавите офиси – продължава да нараства със стабилни темпове и бележи 18% ръст спрямо година по-рано. Това показват данните на консултантската компания за бизнес имоти Cushman&Wakefield Forton за 2024 г.

Наемният пазар на офис площи показва баланс между търсене и предлагане през годината. Потвърждение за това са и данните за нетното усвояване (бел. ред. – разликата между наети и освободени площи), което е на нива 66 500 кв. м – близо до тези на завършените офиси.

През 2024 г. повечето IT и BPO компании, които остават основен двигател на търсенето на офиси, продължиха да разчитат на хибриден модел на работа и оптимизация на площите си. Това е и причината за относително слабото нетно усвояване през периода.

Общата наемна активност за разглеждания период е малко над 185 000 кв. м, което е в унисон със средната стойност за последните 5 години. Обемът на пазара обаче се формира основно от премествания и подновявания на съществуващи договори, които най-често имат нулев или дори отрицателен нетен ефект в случаите, когато наемателите освобождават площи. Делът на свободните офиси Клас А и Б се движи устойчиво и е 15.81%.

На този фон делът на гъвкавите офис площи в София продължи да нараства със стабилни темпове и към края на 2024 г. достигна 76 050 кв. м. През годината са завършени малко над 11 600 кв. м споделени офиси – всички те в офис сгради. Тенденцията показва ясно затвърждаването на модела на впитане на този тип пространства в микса от площи на големите бизнес центрове. Така гъвкавите и споделени офиси играят едновременно роля за привличане на нови наематели и в същото време – център на различни активности за съответната сграда.

Очакванията на Cushman&Wakefield Forton са и през 2025 г. пазарът на офис площи да запази умерена активност както при търсенето, така и в предлагането. Макар и да са започнати нови проекти, основно в зоната на мол Paradise Center и бул. „Н.Й. Вапцаров“, офисите в строеж остават малко над 200 000 кв. м, а инвеститорите са предпазливи.

Пазарът става все по-сегментиран като качество на площите и за това говори и ръстът на наемите в първокласния сегмент – търсените нива в центъра на София достигнаха 19 евро/кв. м в края на годината. Офертите за Клас А площи по основните пътни артерии варират между 14 и 17 евро/кв. м в зависимост от търсенето и дела на свободни площи в съответната зона. Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през тази година, както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. В предишните години беше налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходите са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Забавени плащания по предходна емисия облигация ISIN код: BG2100019228

Дата падеж	Дата плащане	Дни забава	Сума лева	Причини

07.06.2023	08.08.2023	62	598 356,16	Забава във възстановяване на средства от платени аванси по прекратени предварителни договори
07.12.2023	12.12.2023	5	711 143,01	Забава във възстановяване на средства от платени аванси по прекратени предварителни договори
07.06.2024	24.07.2024	47	741 750,00	Забава във възстановяване на средства от платени аванси по прекратени предварителни договори и начислени неустойки
07.12.2024	30.12.2024	23	713 400,00	Забавени плащания по начислени неустойки по предварителни договори
07.06.2025	10.06.2025	3	598 356,16	Падежът е в почивен ден, първи работен ден след падеж е 09 юни, технически затруднения, свързани с превалутирането на средствата

Дружеството разполага с достатъчно активи, за да гарантира интереса на своите облигационери, като ръководството предприема своевременни действия да се извършват в срок плащанията по облигационната емисия, свързани най-вече с фокусиране върху ликвидността и планирането на паричните потоци на емитента.

Към момента няма неблагоприятни тенденции, които са довели или биха могли да доведат до затруднения при спазване на погасителния план на предходната или настоящата емисия облигации на дружеството.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

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

1. Цветан Димитров Григоров – Председател на Съвета на директорите на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Няма такава

Образование:

Висше техническо;

Квалификация:

IT експерт

Професионален опит:

IT експерт във финансовата сфера, период 2001 г. – до момента

2. Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

ИП “Юг Маркет” ЕАД - изпълнителен директор

УД “Юг Маркет Фонд Мениджмънт” ЕАД - прокурист

НИД “Индустриален фонд” АД - Прокурист до 2023 г.

„Рест енд флай“ ЕООД-управител

„Евро тръст консулт“ ЕООД-едноличен собственик на капитала.

Образование:

Висше юридическо, Магистър по право

Квалификация:

Дългогодишен опит като адвокат и на управленски позиции в частни и държавни структури

Професионален опит:

Адвокат,, Мениджър в сферата на финансовите услуги с над 20-годишен опит

3. Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на на Съвета на директорите на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Няма такава

Образование:

Висше - металургия;

Квалификация:

IT експерт

Професионален опит:

IT експерт във финансовата сфера, период 2001 г. – до момента

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Емитента към датата на Проспекта са следните:

- Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие притежава 689 157 броя акции и 728 657 броя права на глас, представляващи 33,24 % от правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- ПОК „Съгласие“ АД, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 872 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- УПФ „ЦКБ-Сила“, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 820 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- 7Q Financial Services Limited чрез пряко акционерно участие, притежава 150 694 броя акции, представляващи 6,87 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 112 795 броя акции, представляващи 5,14 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Куест Вижън“, притежава 56 570 броя акции, представляващи 2,58 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 56 225 броя акции, представляващи 2,56 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 109 950 броя акции, представляващи 5,01 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Капман Макс“, притежава 84 000 броя акции, представляващи 3,83 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Капман Капитал“, притежава 25 950 броя акции, представляващи 1,18 % от капитала и правата на глас на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Изброените по-горе акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството(съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г., както и неодитираните консолидирани финансови отчети за първото тримесечие на 2025 г. и за първото тримесечие на 2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (www.aktivproperties.com) и са достъпни на обществеността чрез платформата „Бюлетин“ на „ИНВЕСТОР.БГ“ АД, с електронен адрес: www.investor.bg/bulletin/. Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени 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).

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2024г.(ОДИТИРАН)

	2024г.	2023г.
	BGN'000	BGN'000
ПРИХОДИ		
Приходи от продажби	330	279
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 194	3 672
Други доходи	1 208	221
	2 732	4 172
РАЗХОДИ		
Разходи за материали	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	(439)	(575)
Разходи за амортизация	(1)	(1)
Разходи за персонала	(196)	(135)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(1)	(37)
Други разходи	-	(21)
Оперативни разходи общо	(640)	(772)
Резултат от оперативна дейност	2 092	3 400
Финансови разходи	(1 710)	(1 566)
Финансови приходи/разходи нетно	(1 710)	(1 566)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	382	1 834
Нетна печалба / загуба за периода	382	1 834
Друг всеобхватен доход		

Компоненти, които няма да бъдат впоследствие
рекласифицирани в печалбата или загубата

Преоценка на имоти - (3)

Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци - (3)

ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА 382 1 831

Основен нетен доход на акция (в лева) 0.174 0.837

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

През 2024 г. приходите на Групата намаляват до 2 732 хил. лв., спрямо 4 172 хил. лв. за 2023 г./-34.52%/, като основен дял в структурата на приходите имат промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти/1 194 хил. лв./ и другите доходи/1 208 хил. лв./. Общият всеобхватен доход за периода е в размер на 382 хил. лв., спрямо 1 831 хил. лв за 2023 г./-79.14%/.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за периода от 01 Януари 2025г. до 31 Март 2025г.(НЕОДИТИРАН)

	Януари-Март 2025г.	Януари-Март 2024г.
	BGN'000	BGN'000
ПРИХОДИ		
Приходи от продажби	85	84
Други доходи	689	-
	774	84
РАЗХОДИ		
Разходи за материали	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	(143)	(146)
Разходи за персонала	(58)	(43)
Други разходи	(10)	-
Оперативни разходи общо	(212)	(190)
Резултат от оперативна дейност	562	(106)
Финансови разходи	(359)	(429)
Финансови приходи/разходи нетно	(359)	(429)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	203	(535)
Данъци върху дохода	-	-
Нетна печалба / загуба за периода	203	(535)
Друг всеобхватен доход		
Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата		
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-

ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	203	(535)
Основен нетен доход на акция (в лева)	0.093	(0.244)

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

През първото тримесечие на 2025 г. приходите на Групата нарастват до 774 хил. лв., спрямо 84 хил. лв. за съпоставимият период на 2024 г./821.43 %/, като основен дял в структурата на приходите имат другите доходи/689 хил. лв./. Финансовите разходи за периода намаляват до 359 хил. лв., спрямо 429 хил. лв. за съпоставимият период на 2024 г. Нетната печалба за периода е в размер на 203 хил. лв., спрямо загуба в размер на 535 хил. лв за съпоставимият период на 2024 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2024г.(ОДИТИРАН)

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN'000	BGN'000
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	45 390	44 197
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242
Други активи	12	13
Положителна репутация	816	816
Общо нетекущи активи	47 460	46 268
Текущи активи		
Аванси за придобиване на инвестиции	18 500	19 589
Търговски и други вземания	234	110
Парични средства	106	36
Общо текущи активи	18 840	19 735
ОБЩО АКТИВИ	66 300	66 003
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	411	411
Премийни и общи резерви	473	473
Натрупана печалба (загуба)	4 940	3 107
Текущ финансов резултат	382	1 834
Общо собствен капитал	25 934	25 553
Нетекущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	8 502	8 684
Задължения по облигационен заем	30 000	30 000

Общо нетекущи пасиви	38 502	38 684
Текущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	180	180
Задължения по дивиденди	8	8
Пасиви по договори с клиенти	542	542
Търговски и други задължения	1 134	1 036
Общо текущи пасиви	1 864	1 766
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	66 300	66 003

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

През отчетният период активите на Групата нарастват от 66 003 хил. лв. на 66 300 хил. лв. Нетекущите активи нарастват до 47 460 хил. лв., спрямо 46 268 хил. лв. година по-рано, като основен дял в тях имат инвестиционните имоти на стойност 45 390 хил. лв. Текущите активи през периода намаляват от 19 735 хил. лв. на 18 840 хил. лв., като основната част от тях са аванси за придобиване на инвестиции в размер на 18 500 хил. лв. Собственият капитал през периода нараства от 25 553 хил. лв. до 25 934 хил. лв. Нетекущите пасиви намаляват от 38 684 хил. лв. на 38 502 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по облигационен заем в размер на 30 млн. лв. Текущите пасиви нарастват от 1 766 хил. лв. на 1 864 хил. лв., като основната част от тях са търговски и други задължения в размер на 1 134 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ към 31 Март 2025г. (НЕОДИТИРАН)

	31.03.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	45 390	45 390
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242
Други активи	13	12
Положителна репутация	816	816
Общо нетекущи активи	47 461	47 460
Текущи активи		
Аванси за придобиване на инвестиции	18 500	18 500
Търговски и други вземания	763	234
Парични средства	83	106
Общо текущи активи	19 346	18 840
ОБЩО АКТИВИ	66 807	66 300
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	411	411
Премийни и общи резерви	473	473

Натрупана печалба (загуба)	5 322	4 940
Текущ финансов резултат	203	382
Общо собствен капитал	26 137	25 934
Нетекущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	8 502	8 502
Задължения по облигационен заем	30 000	30 000
Общо нетекущи пасиви	38 502	38 502
Текущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	135	180
Задължения по дивиденди	8	8
Пасиви по договори с клиенти	572	542
Търговски и други задължения	1 453	1 134
Общо текущи пасиви	2 168	1 864
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	66 807	66 300

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ

През отчетният период активите на Групата нарастват от 66 300 хил. лв. на 66 807 хил. лв. Нетекущите активи нарастват до 47 461 хил. лв., спрямо 47 460 хил. лв. към края на 2024 г., като основен дял в тях имат инвестиционните имоти на стойност 45 390 хил. лв. Текущите активи през периода нарастват от 18 840 хил. лв. на 19 346 хил. лв., като основната част от тях са аванси за придобиване на инвестиции в размер на 18 500 хил. лв. Собственият капитал през периода нараства от 25 934 хил. лв. до 26 137 хил. лв. Нетекущите пасиви остават в размер на 38 502 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по облигационен заем в размер на 30 млн. лв. Текущите пасиви нарастват от 1 864 хил. лв. на 2 168 хил. лв., като основната част от тях са търговски и други задължения в размер на 1 453 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ за 2024г.(ОДИТИРАН)

	2024г.	2023г.
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	396	881
Плащания на доставчици	(196)	(284)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(191)	(133)
Платени местни данъци и такси	(104)	(108)
Платен / възстановен данък добавена стойност	(43)	615
Други постъпления / плащания	1 006	(23)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	868	948
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и съоръжения	-	(4)
Постъпления/Плащания по операции с инвестиционни имоти	1 089	861
Плащания по придобиване на акции и дялове	-	(5 000)

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 089	(4 143)
Парични потоци от финансова дейност		
Получен заем по договор за банков кредит	-	7 544
Погасен заем по договор за банков кредит	(180)	(820)
Погасени лихви по заеми	(241)	(218)
Платени лихви по облигационен заем	(1 464)	(1 312)
Изплатен дивидент	-	(2 130)
Други постъпления/плащания от финансовата дейност	(2)	3
Нетен паричен поток от финансова дейността	(1 887)	3 067
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	70	(128)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	36	164
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	106	36

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

През 2024 г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Групата е положителен в размер на 868 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителен в размер на 1 089 хил. лв. Нетният паричен поток от финансова дейност е отрицателен в размер на 1 887 хил. лв., основно в резултат на платени лихви по облигационен заем в размер на 1 464 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за периода от 01 Януари 2025г. до 31 Март 2025г.(НЕОДИТИРАН)

	Януари-Март 2025г.	Януари-Март 2024г.
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	125	86
Плащания на доставчици	(60)	(50)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(62)	(41)
Платени местни данъци и такси	(48)	-
Платен / възстановен данък добавена стойност	(14)	(15)
Други постъпления / плащания	139	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	80	(25)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления/Плащания по операции с инвестиционни имоти	-	140
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	140
Парични потоци от финансова дейност		
Погасен заем по договор за банков кредит	(45)	(46)
Погасени лихви по заеми	(58)	(59)

Други постъпления/плащания от финансовата дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейността	(103)	(106)
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	(23)	9
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	106	36
Парични средства и еквиваленти на 31 Март	83	45

Източник: "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

През първото тримесечие на 2025 г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Групата е положителен в размер на 80 хил. лв. Паричен поток от инвестиционна дейност няма. Нетният паричен поток от финансова дейност е отрицателен в размер на 103 хил. лв.

11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишният финансов отчет на дружеството за 2024 г. е одитиран. Той съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишният финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор с рег. № 0611 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители.

Годишният финансов отчет на дружеството за 2023 г. е одитиран. Той съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишният финансов отчети на Емитента за 2023 г. е одитиран от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с рег. № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители.

11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неаудитирания междинен финансов отчет на емитента към 31.03.2025 г. и от неаудитирания междинен финансов отчет на емитента към 31.03.2024 г.

11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през период, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата

11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

На 29.04.2025 г. Дружеството емитира облигации на стойност 12 млн. евро, за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за целите и начина на изразходвания облигационния заем е налична по-долу в документа -в точка 14.2. „ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА“.

С изключение на горепосоченото обстоятелство, след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междиния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2025 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Групата

11.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет) лева, разпределен на 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя обикновени, безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 9 (девет) лева всяка. Капиталът на дружеството е формиран изцяло от парични вноски.

Няма акции, които не са платени изцяло.

11.6. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Предметът на дейност на дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава на дружеството. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Инвестиционните цели на Дружеството са: 1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството; 2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент; 3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им; 4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа. 5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦС. Инвестиционните цели на Дружеството са посочени в чл. 8 от Устава на дружеството. Актуалният Устав на дружеството е обявен в търговския регистър с вписване № 20230711102738.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар и предходната облигационна емисия на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с ISIN код BG2100019228, дружествата от групата нямат сключени договори от съществено значение извън обичайната си дейност. Предходната облигационна емисия на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с ISIN код BG2100019228 е със следните параметри:

Дата на издаване	07.12.2022
Падеж	07.12.2031
Размер на емисията	30 000 000 лв.
Номинална стойност	1 000 лв.
Валута	BGN
Купон и вид	6 м. EURIBOR+1.00%, но не по-малко от 4.00% и не повече от 6.50%
Брой плащания (годишно)	2
Конвенция	ACT/365L

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. Проспектът може да бъде намерен и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на КФН.

Актуалния учредителен акт и устав на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър. Финансовите отчети на Емитента ще бъдат достъпни в Търговския регистър след обявяването им по партидата на Дружеството. Тези документи могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на www.aktivproperties.com.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от 24.04.2025 г.

Цел на облигационния заем: Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. Средствата ще бъдат използвани и за погасяване на задължения на емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Дружеството е изразходвало средствата от набрания облигационния заем в размер на 12 000 000 евро (23 469 960 лева) в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 24.04.2025 г. за издаването му:

Направление	Сума лева
Покупка идеални части от недвижими имоти в гр.София, район Младост, местност Къро	20 536 458,00
Нотариални такси придобиване имот	7 496,00
Такса вписване нотариален акт придобиване недвижим имот	24 643,46
Местен данък придобиване недвижим имот	616 086,45
Адвокатски хонорар – правно съдействие покупка недвижим имот	10 359,00
Задължения за местни данъци и такси за 2024г. и 2025г.	349 200,00
Обслужване инвестиционни кредити- ЦКБ АД	70 150,00

Обслужване кредит за оборотни средства – такси, застраховка обезпечение, лихва- Тексим Банк АД	41 024,23
Първа вноска по застр.полица обезпечение на настоящата емисия- ЗАД Армеец АД	61 348,72
Такса Довереник на настоящата емисия за 2025г.- Фоукал Пойнт Инвестмънт АД	19 058,89
Лихвено плащане по облигация ISIN код BG2100019228	599 016,16
Застраховка облигация ISIN код BG2100019228	68 901,72
Годишна такса за 2025г. довереник облигация ISIN код BG2100019228	28 800,00
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 576,60
Общо	22 470 119.23

Покупка идеални части от недвижими имоти в гр.София, район Младост, местност Къро

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва 20 536 458 лв. от средствата от набрания облигационния заем за покупка на всички идеални части от съсобствени недвижими имоти, с което „Актив Пропъртис“ АДСИЦ става единствен техен собственик. Продавачът не е свързано лице с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Придобити са ВСИЧКИ ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРОДАВАЧА ИДЕАЛНИ ЧАСТИ от правото на собственост върху следните съсобствени между ПРОДАВАЧА и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ недвижими имоти, а именно:

1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9466 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин шестдесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 177 кв.м. (сто седемдесет и седем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.571, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.50, 68134.4081.9468, 68134.4081.9467, 68134.4081.1416, 68134.4081.356;

2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9467 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин шестдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 61 кв.м. (шестдесет и един квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.571, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.50, 68134.4081.9466, 68134.4081.9468, 68134.4081.1416;

3) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9468 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин шестдесет и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица) одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 529 кв.м. (петстотин двадесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.571, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.50, 68134.4081.9466, 68134.4081.9471, 68134.4081.9470, 68134.4081.9486, 68134.4081.9467, 68134.4081.9469, 68134.4081.1416, 68134.4081.356;

4) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9470 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин седемдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 7 585 кв.м. (седем хиляди петстотин осемдесет и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.571, с номер по предходен план: 40810103; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.356, 68134.4081.9469, 68134.4081.9486, 68134.4081.9474, 68134.4081.9472, 68134.4081.9471, 8134.4081.9473;

5) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9472 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин седемдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 380 кв.м. (триста и осемдесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.571, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4082.797, 68134.4081.9473, 68134.4081.9470, 68134.4081.9474;

6) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9471 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин седемдесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 396 кв.м. (триста деветдесет и шест квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.1897, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.9470, 68134.4081.9468, 68134.4081.356;

7) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9473 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин седемдесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 824 кв.м. (осемстотин двадесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.845, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.9412, 68134.4081.9472, 68134.4081.9411, 68134.4081.9470, 68134.4081.9474, 68134.4081.9469;

8) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4081.9474 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и едно, точка, девет хиляди четиристотин седемдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение със Заповед КД-14-22-993/27.09.2012 г. на началника на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, с площ от 87 кв.м. (осемдесет и седем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; стар идентификатор 68134.4081.845, с номер по предходен план: няма; при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.4082.797, 68134.4081.9412, 68134.4081.9473, 68134.4081.9472, 68134.4081.9411, 68134.4081.9470.

С покупката са придобити правото на собственост върху 68.97% идеални части от недвижими имоти по т. 1) до т. 5) вкл., съответно 2/3 идеални части от недвижими имоти по т. 6) до т. 8) вкл.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 22 470 119.23 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ възлиза на 23 432 383.40 лв. Неизразходваната част от набраните средства ще бъде разходвана от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените в предложението цели.

При емитирането на корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по

регистрация на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	275.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 101.60
Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000
Общо	37 576.60

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 576.60 лв. или 3.131 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 12 млн. евро(23 469 960 лева) представляват 0.16 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 23 432 383.40 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100007256, CFI код: DBVUFR, FISN код: ACTIVPROPERTIES/VARBD 20320429.

С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 12 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 12 000 000 евро.

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с

вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Дружеството към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори. Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 24.04.2025 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 28, ал. 4 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации със седем годишен срок на емисията, 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. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени;

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-.../..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г.,

чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, със връзка с § 1, т. 7 ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 2 и ал. 4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платецът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесенят данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;

- В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, и с LEI код 894500700Q2U6T16B579.

15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след

първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския съюз отдават помежду си средства в Евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

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 плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 29.10.2025, 29.04.2026, 29.10.2026, 29.04.2027, 29.10.2027, 29.04.2028, 29.10.2028, 29.04.2029, 29.10.2029, 29.04.2030, 29.10.2030, 29.04.2031, 29.10.2031, 29.04.2032. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
1	29.10.2025	183	365	3.134%
2	29.04.2026	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
3	29.10.2026	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
4	29.04.2027	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
5	29.10.2027	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
6	29.04.2028	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
7	29.10.2028	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
8	29.04.2029	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
9	29.10.2029	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
10	29.04.2030	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
11	29.10.2030	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
12	29.04.2031	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
13	29.10.2031	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%
14	29.04.2032	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 3.0%,max 5.0%

За първия шестмесечен период с падеж 29.10.2025 г. е изчислена лихва в размер от 3.134 % (три цяло сто тридесет и четири процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (24.04.2025 г.), която е в размер на 2.134% прибавяме фиксираната надбавка от 1.00 % и се получава лихва 3.134 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.134 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.00%, затова приемаме 3.134% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 29.10.2025 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Месец	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
29.10.2025	6	183	365	3.134%	188 555.18 €
29.04.2026	12	182	365	3.064%	183 336.33 €
29.10.2026	18	183	365	3.064%	184 343.67 €
29.04.2027	24	182	365	3.064%	183 336.33 €
29.10.2027	30	183	365	3.064%	184 343.67 €
29.04.2028	36	183	366	3.064%	183 840.00 €
29.10.2028	42	183	366	3.064%	183 840.00 €
29.04.2029	48	182	365	3.064%	160 419.29 €
29.10.2029	54	183	365	3.064%	138 257.75 €
29.04.2030	60	182	365	3.064%	114 585.21 €
29.10.2030	66	183	365	3.064%	92 171.84 €
29.04.2031	72	182	365	3.064%	68 751.12 €
29.10.2031	78	183	365	3.064%	46 085.92 €
29.04.2032	84	183	366	3.064%	22 980.00 €

Забележка: плащанията от 29.04.2026 г. са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 04.06.2025 г. в размер на 2.064%.

15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвъртата до седмата година - осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични 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 главнично/лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 29.10.2028, 29.04.2029, 29.10.2029, 29.04.2030, 29.10.2030, 29.04.2031, 29.10.2031, 29.04.2032. В случай че датата на главничното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Брой дни в периода	Брой дни в годината	амортизационни плащания (евро)
1	29.10.2028	183	366	1 500 000
2	29.04.2029	182	365	1 500 000
3	29.10.2029	183	365	1 500 000
4	29.04.2030	182	365	1 500 000
5	29.10.2030	183	365	1 500 000
6	29.04.2031	182	365	1 500 000
7	29.10.2031	183	365	1 500 000
8	29.04.2032	183	366	1 500 000

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

Емитентът се задължава да спазва през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване следните финансови показатели/съотношения:

- 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 %;
- 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
- 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.

Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни отчети, съответно посочените финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, показателите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай показателите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2025 г. стойностите на финансовите показатели, които Актив Пропъртис АДСИЦ се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 60.9% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 40 670 хил. лв. и консолидирани активи 66 807 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 2.68 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба от обичайната дейност 2 760 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви 1 640 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 8.92 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 19 346 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 2 168 хил. лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите;
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисквата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване;

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издава не на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция АСТ/365 (Реален брой дни/365 дни) по формулата:

$$K = (НС * Л * П) / РДг$$

където:

К - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

НС - номинална стойност на една облигация

Л - фиксиран лихвен процент за съответния период

П - период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане

РДг – реален брой дни в годината

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал ИП "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД за довереник на облигационерите.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 21.05.2025 г. в Пловдив потвърждава избирането на на ИП "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора. Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от Застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com)

Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по Договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на Състоянието на Застраховката;
2. да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на Облигационерите за срока на Облигационния заем:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения (само ако такива са поети като ангажимент от Емитента), както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността му да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и на Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора за изпълняване на функцията довереник на облигационерите, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно т. 2;
 - г) извършените действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
4. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер. 5. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това.
6. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора за изпълняване на функцията довереник на облигационерите, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора за изпълняване на функцията довереник на облигационерите;
7. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;
8. (1) Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисквата експозиция под Минималната стойност на Рисквата експозиция по смисъла на Договора за изпълняване на функцията довереник на облигационерите, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на Емисията, Довереникът е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;

2. да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;

б) да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява иски против Емитента, да представлява Облигационерите и да защитава техните права в исковите производства

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява Облигационерите в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;

е) да пристъпи към принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 21.05.2025 в Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите избира ИП "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, да изпълнява функцията Довереник на облигационерите, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по емисията облигации с ISIN: BG2100007256, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 29.04.2025 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 09.09.2025 г.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигации (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас. На БФБ – София АД се извършва търговия със следната емисия:

1. Издател (Емитент) - "Актив Пропъртис" АДСИЦ;
2. ISIN код-BG2100019228;
3. Размер на облигационния заем - 30 000 000 (тридесет милиона) лева;
4. Брой на облигациите и единична номинална стойност на една облигация — 30 000 (тридесет хиляди) броя с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка;
5. Вид на облигациите - обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поимени, обезпечени облигации;
6. Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години;
7. Дата, от която започва да тече срока до падежа - 07 декември 2022г.;

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК: 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2024 г. и 2023 г. са одитирани от лицата, посочено в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица No 24 100 1404 0000972677 от 29.04.2025 год.

След изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. октомври 2025 г.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица No 24 100 1404 0000972677 от 29.04.2025 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички ОБЛИГАЦИОНЕРИ, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар“ АД с ISIN код BG2100007256, издадена от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. На основание сключен Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица се сключва в полза на „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 73.

Застраховач (емитент): "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100007256, в размер на 12 000 000 евро (дванадесет милиона евро), разпределени в 12 000

(дванадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на ЕМИСИЯТА за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по ЕМИСИЯТА. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на ЗАСТРАХОВАЩИЯ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от ЕМИСИЯТА.

Застрахователна сума: 15 150 513.70 евро (петнадесет милиона сто и петдесет хиляди петстотин и тринадесет и 0.70 евро). Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 29.04.2025 г. Край: 29.06.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 329 333.81 евро

Начин на плащане на застрахователната премия: на 14 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на условията Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или

непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ. ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНЕТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ, ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). С изключение на горепосоченото Гаранта не е зависим от други субекти в рамките на групата. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

По-долу са посочени инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.03.2025 г.

Име на дъщерното предприятие Основна дейност 31.03.2025-Консолидационен процент 31.03.2025-Номинален процент

Централна Кооперативна Банка АД Финансов сектор 77,13% 77,13%

Централна Кооперативна Банка АД – Скопие Финансов сектор 70,83% 91,83%

АО Инвестиционна Кооперативна Банка Финансов сектор 86,27% 86,27%

ЦКБ Груп ЕАД Финансов сектор 100,00% 100,00%

ЦКБ Асетс Мениджмънт ЕАД Финансов сектор 77,13% 100,00%

ЗАД Армеец Финансов сектор 86,52% 86,52%

ЗАЕД ЦКБ Живот Финансов сектор 100,00% 100,00%

ПОАД ЦКБ Сила Финансов сектор 92,25% 92,25%

ДПФ ЦКБ Сила Финансов сектор 92,25% 100,00%

УПФ ЦКБ Сила Финансов сектор 92,25% 100,00%

ППФ ЦКБ Сила Финансов сектор 92,25% 100,00%

Фонд за изплащане на пожизнени пенсии ЦКБ – Сила Финансов сектор 92,25% 100,00%

Фонд за разсрочени плащания ЦКБ – Сила Финансов сектор 92,25% 100,00%

Зърнени Храни България АД Производство, търговия и услуги 68,01% 68,01%

Проучване и добив на нефт и газ АД Производство, търговия и услуги 49,90% 66,25%

Българска петролна рафинерия ЕООД Производство, търговия и услуги 49,90% 100,00%

Слънчеви лъчи Провадия ЕАД Производство, търговия и услуги 68,01% 100,00%

Асенова Крепост АД Производство, търговия и услуги 49,77% 67,40%

ПДНГ –Сервиз ЕООД Производство, търговия и услуги 49,90% 100,00%

Издателство геология и минерални ресурси ООД Производство, търговия и услуги 34,93% 70,00%

Булхимтрейд ООД Производство, търговия и услуги 44,89% 66,00%

Рабър Трейд ООД Производство, търговия и услуги 40,81% 60,00%

Химцелтекс ЕООД Производство, търговия и услуги 68,01% 100,00%

Химойл БГ ЕООД Производство, търговия и услуги 49,90% 100,00%

Зърнени храни грейн ЕООД Производство, търговия и услуги 68,01% 100,00%

Техно Капитал АД Производство, търговия и услуги 86,40% 90,00%

Добрички панаир АД Производство, търговия и услуги 40,79% 59,97%

Национална стокова борса АД Производство, търговия и услуги 75,00% 75,00%

Прайм Лега Консулт ЕООД Производство, търговия и услуги 100,00% 100,00%

СК ХГХ Консулт ООД Производство, търговия и услуги 59,34% 59,34%

Омега Финанс ООД Производство, търговия и услуги 96,00% 96,00%

Ай Ти Системс Консулт ЕООД Производство, търговия и услуги 68,01% 100,00%

Българска Корабна Компания ЕАД Морски и речен транспорт 100,00% 100,00%

Параходство Българско Речно Плаване АД Морски и речен транспорт 80,89% 80,89%

Порт Балчик АД Морски и речен транспорт 78,57% 100,00%

Пристанище Леспорт АД Морски и речен транспорт 99,00% 99,00%

Леспорт Проджект Мениджмънт ЕООД Морски и речен транспорт 99,00% 100,00%

МАЯК КМ АД Морски и речен транспорт 70,03% 86,57%

Българска Логистична Компания ЕООД Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Порт Пристис ООД Морски и речен транспорт 44,49% 55,00%

Портстрой Инвест ЕООД Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Порт Инвест ЕООД Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Порт Бимас ЕООД Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Интерлихтер Словакия Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Блу Сий Хорайзън Корп Морски и речен транспорт 80,89% 100,00%

Бългериан Еървейз Груп ЕАД Въздушен транспорт 100,00% 100,00%

България Еър АД Въздушен транспорт 99,99% 99,99%

България Ер Техник ЕООД Въздушен транспорт 99,99% 100,00%

Еърпорт Консулт ЕООД Въздушен транспорт 100,00% 100,00%

Транс интеркар ЕАД Транспорт 100,00% 100,00%

Енергопроект АД Недвижими имоти и инженеринг 98,64% 98,64%

Енергопроект Ютилитис ООД в ликвидация Недвижими имоти и инженеринг 50,31% 51,00%

България Ер Меинтенанс ЕАД Недвижими имоти и инженеринг 100,00% 100,00%

Голф Шабла АД Недвижими имоти и инженеринг 32,44% 65,00%

Спортен Комплекс Варна АД Недвижими имоти и инженеринг 65,00% 65,00%

Спортен мениджмънт ЕООД Недвижими имоти и инженеринг 65,00% 100,00%

ТИ АД Недвижими имоти и инженеринг 87,66% 87,66%

Булхимекс ГмБХ Недвижими имоти и инженеринг 100,00% 100,00%

Инвест Кепитал Консулт АД Недвижими имоти и инженеринг 100,00% 100,00%

Ситняково Проджект Истейд ЕООД Недвижими имоти и инженеринг 49,90% 100,00%

Имоти Активитис 1 ЕООД Недвижими имоти и инженеринг 68,01% 100,00%

Имоти Бимас ЕООД Недвижими имоти и инженеринг 80,89% 100,00%

Имоти БРП ЕООД Недвижими имоти и инженеринг 80,89% 100,00%

Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 31.03.2025 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 27.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: от ВВВ- на ВВВ, с промяна на перспективата от „положителна“; на „стабилна“;
- Дългосрочен рейтинг по национална скала: от А (BG) на А+(BG), с промяна на перспективата от „положителна“, на „стабилна“, с което изразява становището си относно:

✓ поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

(<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на 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.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, няма съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов и Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролуб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“. Александър Керезов е член на УС на „Централна кооперативна банка“ АД.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват и иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 873 бр., като около 70% от тях са иски за производство, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 690 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е вискател – 297 бр.

Дружеството има капитал в размер на 33 019 000 лева, разпределен на 330 190 броя обикновени, безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 100 лева всяка. Капиталът на дружеството е формиран с парични и непарични вноски, описани в чл. 8, ал. 2 от Устава на Гаранта. Няма акции, които не са платени изцяло.

Предметът на дейност на Гаранта е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ. ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНЕТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ, ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА". Предметът на дейност е посочен в чл. 7 от Устава на Гаранта. В Устава на Гаранта няма изрично посочени цели на Гаранта. Актуалният Устав на Гаранта е обявен в търговския регистър с вписване № 20220926145032.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които

съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. и 2023 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. и 2023 г. „Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България Одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, „6-ти септември“, №55. Даниела Григорова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г., членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. и 2023 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одитите на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2024 г. и 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет –одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г .

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД , тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

Reserve risk - рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Войната в Украйна

В края на м. февруари 2022 г. се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение. Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на

финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Данни към 31.12.2023 г.

През 2023 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 248 550 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 214 419 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 34 423 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 18 238 хил. лв./. Печалбата за 2023 г. на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 10 826 хил. лв., при печалба в размер на 8 770 хил. лв. 2022 г. Към края на 2023 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 156 892 хил. лв., спрямо 150 845 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал нараства от 103 649 хил. лв. към края на 2022 г. до 114 475 хил. лв. за 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви също нараства през периода /279 721 хил. лв. за 2023 г., спрямо 254 557 хил. лв. към края на 2022 г./.

Данни към 31.12.2024 г.

Оперативни резултати и финансов резултат към 31.12.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил.лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността. Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността

на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятни отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2024 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
АКТИВ		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
1		2	3
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	227	413
-	Програмни продукти	161	394
-	Репутация	-	-
-	Други	66	19
B.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	21 869	23 060
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	20 708	21 754
II.	Други материални активи	1 161	1 306
B.	ИНВЕСТИЦИИ	262 533	216 191
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	31 207	30 394
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-	-
III.	Срочни депозити в кредитни институции	58 986	28 905
IV.	Акции, в т.ч.	54 822	53 742
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	10 215	-
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	44 607	53 742
V.	Облигации, в т.ч.	30 757	30 075
1.	Държавни облигации, в т.ч.	30 757	30 075
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	30 757	30 075
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	-	-
-	Корпоративни облигации по амортизируема стойност		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VI.	Колективни инвестиционни схеми	86 761	73 075
VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-	-
1.	Финансови активи оценени по амортизируема стойност		
2.	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
3.	Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VIII.	Деривати		
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД		
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	69 308	63 544
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-	604
I.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-	604
II.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-	-
III.	Други части на застрахователни договори	-	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	81 363	66 910
I.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	1 632	1 691

II.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	79 731	65 219
III.	Други части на презастрахователни договори	-	-
3.	ВЗЕМАНИЯ	8 348	14 493
I.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	8 348	14 493
II.	Други вземания	-	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8 647	7 150
I.	Парични наличности по банкови сметки	1 903	422
II.	Парични наличности по каса	6 744	6 728
III.	Парични еквиваленти	-	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 214	1 831
I.	Вземания от данъци	562	601
II.	Активи по отсрочни данъци	-	-
III.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-	-
IV.	Други активи	652	1 230
СУМА НА АКТИВА		453 509	394 196
ПАСИВ			
A.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	126 109	114 475
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-	-
II.	Премии от емисии	-	-
III.	Преоценъчен резерв	-	-
IV.	Резерви	85 588	74 762
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-	-
VII.	Неразпределена печалба	-	-
VIII.	Непокрита загуба (-)	- 4 132	- 4 132
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	11 634	10 826
Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	274 665	226 526
I.	Пасиви по издадени застрахователни договори	260 897	223 059
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	81 847	72 174
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	168 554	142 089
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	10 496	8 796
7.	Други застрахователни пасиви	-	-
II.	Пасиви по държани презастрахователни договори	13 768	3 467
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	13 768	3 467
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-	-
7.	Други презастрахователни задължения	-	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 119	10 024
I.	Облигационни заеми	10 119	10 024
1.	Конвертируеми заеми	-	-
2.	Други облигационни заеми	10 119	10 024
II.	Деривати	-	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20 409	21 338
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	17 124	17 056
II.	Други задължения	3 285	4 282
-	задължения към персонала	1 945	2 832
-	задължения към бюджета	985	961
-	задължения към социалното осигуряване	355	489
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 207	1 833
I.	Данъчни задължения	1 633	1 334
II.	Отложени данъчни пасиви	574	499
III.	Други пасиви	-	-

	СУМА НА ПАСИВА	453 509	394 196
--	----------------	---------	---------

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	292 588	249 884
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	290 755	248 550
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	290 729	248 512
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	26	38
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Инвестиционна част - корекция		
4.	Друг застрахователен приход	1 833	1 334
II.	Разходи по застрахователни услуги	- 254 460	- 197 329
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	- 254 460	- 197 329
1.1.1.	Брутни възникнали щети	- 107 760	- 94 986
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	- 12 886	- 4 385
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	- 23 848	2 171
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	- 1 669	- 2 509
1.2.	Аквизиционни разходи	- 86 321	- 59 986
1.3.	Административни разходи	- 20 732	- 36 672
1.4.	Загуби по обременителни договори	-	-
1.5.	Други разходи по застрахователни договори	- 1 244	- 962
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	38 128	52 555
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	- 16 638	- 18 132
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	- 60 106	- 51 509
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	- 60 106	- 51 509
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	- 49 736	- 59 354
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	- 10 370	7 845
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	-	-
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		

2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	43 468	33 377
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	43 468	33 377
2.1.1.	Възстановни щети	29 867	35 060
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-	-
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	13 698	- 1 685
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	- 97	2
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени		
I-II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	21 490	34 423
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)		
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)		
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.	Очаквани парични потоци	-	-
3.1.1.	Очаквани щети		
3.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
3.1.3.	Очаквани административни разходи		
3.2.	Освобождаване на корекция за риск		
3.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
4.	Инвестиционна част - корекция		
5.	Друг застрахователен приход		
II.	Разходи по застрахователни услуги	-	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.1.	Брутни възникнали щети		
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите		
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск		
1.2.	Аквизиционни разходи		
1.3.	Административни разходи		
1.4.	Загуби по обременителни договори		
1.5.	Други разходи по застрахователни договори		
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.1.	Брутни възникнали щети		
3.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		

3.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
3.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
3.2.	Аквизиционни разходи		
3.3.	Административни разходи		
3.4.	Загуби по обременителни договори		
3.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-	-
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-	-
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател		
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени		
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-	-
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
2.1.1.	Възстановни щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени		
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени		
I-II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-	-
B.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	- 8 852	- 22 741
I.	Финансов резултат	- 6 316	- 20 910
1.	Възвръщаемост от инвестиции	- 4 594	- 17 563
1.1.	Приходи от лихви	3 977	3 812
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	- 13 517	- 28 599
1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4 013	6 429
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	1 148	884
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-	-
1.7.	Други приходи и разходи	- 215	- 89
2.	Застрахователни финансови разходи	- 1 722	- 3 347
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	- 2 641	- 4 765
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	919	1 418
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-	-
II.	Други приходи	293	134
III.	Други оперативни разходи	- 2 829	- 1 965
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	12 638	11 682
IV.	Корпоративен данък	- 1 004	- 856
1.	Текущ корпоративен данък	- 929	- 1 050
2.	Отложени данъци	- 75	194
	Печалба или загуба за отчетния период	11 634	10 826

V.	Друг всеобхватен доход	-	-
1.	Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа	-	-
	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
2.	Други компоненти		
	Общ всеобхватен доход за периода	11 634	10 826

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 /хил. лв./	31.12.2023 /хил. лв./
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	270 148	229 199
2	Получени премии по презастрахователни договори	0	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	-49 104	-58 722
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-40 249	-34 474
5	Платени претенции по застрахователни договори	-111 677	-98 274
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
8	Възстановявания от презастрахователя	29 867	35 061
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-27 421	-20 775
10	Платен данък върху печалбата	-891	-1 028
11	Плащания за други данъци и ведомства	-10 596	-7 180
12	Други парични потоци от оперативна дейност	-10 752	-8 711
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	49 325	35 096
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-149	-1 321
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
3	Постъпления от продажба на акции	9 600	846
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	6 200	5 411
8	Покупка на акции	-7 815	0
9	Покупка на правителствени ценни книжа	0	0
10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-17 450	-5 220
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	347	284
14	Получени лихви	516	515
15	Получени дивиденди	428	430
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	-158	-160
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	-8 481	785
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	-6 387	-11 717
4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	96	0
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	-665	-713
7	Плащания на главница по лизинг	-2 310	-1 842
8	Плащане на лихва по лизинг	0	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0

10	Други парични потоци от финансова дейност	0	-515
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	-9 266	-14 787
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	31 578	21 094
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	36 055	14 961
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	67 633	36 055

Източник: ЗАД „Армеец” АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец” АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет –одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец” АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, с Договора с довереника на облигационерите, както и с историческата финансова информация за Гаранта за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, както и Договора с довереника на облигационерите, могат да бъдат намерени и на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com).

Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brta.bg;

20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ

Основната цел на инвестиционната дейност на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството;
2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

За финансиране на своите инвестиционни намерения Дружеството използва външни източници под формата на банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира, както и емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допускани до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Към 31 Декември 2024 г. по данни от консолидирания годишен отчет /одитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 8 682 хил.лв.
- Емисия облигации 30 000 хил.лв.

Към 31 Март 2025 г. по данни от консолидирания тримесечен отчет/неодитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 8 637 хил.лв.
- Емисия облигации 30 000 хил.лв.

Няма определен максимален размер на външно финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Дружеството. Съществуват условия за емисията облигации, които Дружеството-емитент се задължава да спазва, а именно:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран 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 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи 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;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни отчети, съответно посочените финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, показателите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай показателите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството. 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.

Дружеството може да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

Дружеството инвестира в недвижими имоти. Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива всякакви нови активи посочени в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Политиката на инвестиране на свободните средства на Дружеството е определена с чл. 10 от Устава на Дружеството. Съгласно посочената политика Дружеството може да инвестира свободните си средства 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, и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Общият размер на инвестициите по чл. 10, ал. 4 - 7 от Устава на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 4, т. 1 по-горе в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай чл. 10, ал. 8 от Устава не се прилага. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции с право на глас по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ може да придобива нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Локация на основни булеварди и пешеходни зони в областни градове, както и други селища със стратегическо местоположение в страната;
- Новопостроени недвижими имоти с акт 16 или такива с възможност за реновация на стойност не по-голяма от 10% от първоначалната инвестиция;
- Годишна доходност на имота не по-малка от 9%;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести.

20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти; местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти; описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи,

необходими за въвеждане на активите в експлоатация; извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

Вид имот	Стойност по пазарна оценка - лева	Относителен дял спрямо стойност	Местонахождение	Площ – кв.м.	Относителен дял спрямо местонахождение	Строежи, ремонти и подобрения	Застраховка
Незастроени поземлени имоти	5 924 710	8,90%	Пловдив, местност Парк Отдых и култура	83 644	28,60%	Проект за изменение на ПУП, стойност 47 993 лева	НЕ
Незастроени поземлени имоти	6 917 360	10,39%	с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	118 519	40,53%	Изготвяне на ПУП, с предназначение "Складове за промишлени стоки", стойност 88 397 лева	НЕ
Земеделски земи	2 548 250	3,83%	местност Алепу, общ.Созопол, обл.Бургас	48 554	16,60%	Изготвяне на идеен проект и на 80% технически проект за обект „Ваканционно селище в м.Алепу“, стойност 317 520 лева	НЕ
Незастроени поземлени имоти	26 608 957	39,97%	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	10 040	3,43%	Изготвен технически проект за изграждане на многофункционална сграда с РЗП 92 097 кв.м., стойност 1 102 350 лева	НЕ
УПИ със застроена сграда	1 911 050	2,87%	Пловдив, район Тракия, ул.Нестор Абаджиев №37	1 332	0.46%	НЕ	ДА - ЗАД Армеец
УПИ с 15 бр.сгради	8 208 140	12,33%	Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия	19 258	6.59%	НЕ	ДА - ЗАД Армеец
Сграда-общезитие	1 507 360	2,26%	Плевен, жк Стара гара, в УПИ I от кв.9	914	0.31%	Проучвания и съгласувания за одобряване на Технически инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж, стойност 139 596 лева	ДА - ЗАД Армеец

Търговски обект - магазин	2 147 380	3,23%	София, район Възраждане, ул.Тодор Александров № 144	728.37	0.25%	НЕ	ДА - ЗАД Армеец
УПИ със застроена сграда	10 800 000	16,22%	София, бул.Брюксел 1	9 432,00	3,23%	НЕ	ДА – ЗАД Армеец
	66 573 207	100.00%		292 421,37	100.00%		

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти;

„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;
- 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;
- Част от сграда в гр.София, бул.Брюксел 1

Относителният дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на активи, в които е инвестирано към 31.03.2025 г. възлиза на 18,60%.

Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Недвижимите имоти – сгради са застраховани в ЗАД Армеец.

Покритите рискове по сключените застраховки са: Пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; Проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; Увреждане от тежест при ест. натрупване на сняг или лед, падане на лавина; Действие на подпочвени води или морски вълни; Свличане и срутване на земни пластове; Градушка; Удар от пътно превозно средство или животно, авария на подедни машини; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни;ЗеметресениеВандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия;

Последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Вид имот	Местонахождение	Дата на извършване на огледа	Дата на оценката	Оценител	Използвани методи	Стойност по пазарна оценка - лева към 30.06.2025г.	Стойност по пазарна оценка - лева към 31.12.2024г.	Изменение %
Незастроени поземлени имоти	Пловдив, местност Парк Отдых и култура	04.12.2024г.	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на посредственото сравнение – 6 060 046 227 лв., тежест 50%; Остатъчен метод – 5 953 121 лв, тежест 50%	5 924 710	5 924 710	0,00%
Незастроени поземлени имоти	с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	06.11.2024г.	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на посредственото сравнение – 6 953 669 лв., тежест 50%; Остатъчен метод – 6 881 054 лв, тежест 50%	6 914 360	6 914 360	0,00%

Земеделски земи	местност Алепу, общ.Созопол, обл.Бургас	19.11.2024г.	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093; Боряна Константинова Неделчева, рег.№ 810100333	Метод на сравнителните продажби - 2 668 083 лв., тежест 50%; Остатъчен метод - 2 428 415 лв., тежест 50%	2 548 250	2 548 250	0.00%
1/3 Незастроен поземлен имот № 845	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2024	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на сравнителните продажби – 564 516 лв., тежест 50%; Остатъчен метод – 551 995 лв., тежест 50%	558 260	558 260	0.00%
1/3 Незастроен поземлен имот № 1897	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2024	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на сравнителните продажби – 456 457 лв., тежест 50%; Остатъчен метод – 445 700 лв., тежест 50%	451 080	451 080	0.00%
31.03% незастроени поземлени имоти	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2024г.	31.12.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на сравнителните продажби – 4 518 153 лв., тежест 50%; Остатъчен метод – 4 314 734 лв., тежест 50%	4 416 440	4 416 440	0.00%
Новопридобити идеални части от незастроени поземлени имоти *	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	04.2025г.	30.04.2025	Брайт Консулт ООД	Метод на извеждане на остатъчната стойност – тежест 100%	-	-	-
УПИ със застроена сграда	Пловдив, район Тракия, ул.Нестор Абаджиев №37	19.12.2024	08.01.2024	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Вещен метод – 1 007 420 лв, тежест 0%; Приходен метод - 1 847 385 лв., тежест 50%; Сравнителен метод – 1 974 720 лв., тежест 50%	1 911 050	1 911 050	0,00%
УПИ с 15 бр.сгради	Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия	06.01.2025г.	08.01.2025	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440	Остатъчен метод – 14 134 380 лв, тежест 40%; Сравнителен метод – 3 815 740 лева, тежест 60%; Оценка сгради 264 940 лева	8 208 140	8 208 140	0.00%
Сграда-общезитие	Плевен, жк Стара гара, в УПИ I от кв.9	03.01.2025г.	08.01.2025	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440	Остатъчен метод - 1 507 360 лв, тежест 100%	1 507 360	1 507 360	0.00%
Търговски обект - магазин	София, район Възраждане, ул.Тодор Александров № 144	09.12.2024г.	11.12.2024	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440	Метод на сравнителни продажби – 2 227 960 лв., тежест 80%; Разходен метод – 1 298 680 лв., тежест 10%; Приходен метод – 2 351 480 лв., тежест 10%	2 147 380	2 147 380	0,00%

УПИ със застроена сграда	София, бул.Брюксел 1	20.12.2024г.	31.12.2024	Иван Атанасов Дошев, рег.№ 100102214	Остатъчен метод - 8 381 940 лв, тежест 50%; Метод на пазарни аналози - 11 525 904 лв., тежест 50%; Оценка сгради 846 090 лв.	10 800 000	10 800 000	0,00%
--------------------------------	-------------------------	--------------	------------	--	---	---------------	---------------	-------

СРАВНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ /АНАЛОГИЧНИ/ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ИМОТИ в гр.ПЛОВДИВ, м.ПАРК ОТДИХ И КУЛТУРА

- Метод на посредственото сравнение

Имоти с одобрен ПУП

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	868,500 €		550,000 €		924,600 €	
Прод. цена EUR/м2	?	62.7 €/кв.м		55.0 €/кв.м		60.0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-6 -10%	оферта	-6 -10%	оферта	-6 -10%
Дата на продажба		Дек'2024	0 0%	Дек'2024	0 0%	Дек'2024	0 0%
Площ на терените	40,628 кв.м	13,848 кв.м	-1 -2%	10,000 кв.м	-6 -3%	15,410 кв.м	-6 -4%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0 0%	мн. добро	0 0%	мн. добро	0 0%
Регулационен статут	приложена регулация	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%
Локална инфраструктура	- Т/В	- Т/В	0 0%	- Т/В	0 0%	- Т/В	0 0%
Технически параметри		-	2 5%	-	0 0%	-	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други		в строителни границы	0 0%	в строителни границы	0 0%	в строителни границы	-2 -3%
Общо изравнение			-13 -20%		-11 -20%		-14 -23%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	46.79 €/кв.м	50.17 €/кв.м		44.00 €/кв.м		46.20 €/кв.м	

Цена на кв.м. 46.79€/кв.м (91.50 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 40,628 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 1,900,789 (3,717,620 лв)

Имоти без ПУП

Сравнявани показатели	Оценяванимот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдых и Култура, гр. Пловдив	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	868,500 €		550,000 €		924,600 €	
Прод. цена EUR/м2	?	62.7 €/кв.м		55.0 €/кв.м		60.0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-6	оферта	-6	оферта	-6
			-10%		-10%		-10%
Актуална към		Дек'2024	0	Дек'2024	0	Дек'204	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	43,016 кв.м	13,848 кв.м	-6	10,000 кв.м	-6	15,410 кв.м	-6
			-10%		-10%		-10%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0
			0%		0%		0%
Регулационен статут	в регулация без ПУП	приложена регулация	-2	приложена регулация	-2	приложена регулация	-2
			-3%		-3%		-3%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	- Т/В	0	- Т/В	0	- Т/В	0
			0%		0%		0%
Технически параметри	- равнинен	-	0	-	0	-	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0	мн. добра	0	мн. добра	0
			0%		0%		0%
Други	отнемане за пътища и инфраструк.		-19		-17		-18
			-30%		-30%		-30%
Общо изравнение			-33		-29		-32
			-53%		-53%		-53%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	27.84 €/кв.м	29.48 €/кв.м		25.85 €/кв.м		28.20 €/кв.м	

Цена на кв.м. 27.84€/кв.м (54.45 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 43,016 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 1,197,663 (2,342,426 лв)

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В с.КРУМОВО, общ.РОДОПИ, обл.ПЛОВДИВ

Сравнявани показатели	Оценяванимот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Парцел на Асеновградско шосе		Парцел до летище Крумово, срещу КЦМ		Парцел до летище Пловдив	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	498,333 €		917,600 €		750,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	38.3 €/кв.м		30.0 €/кв.м		33.6 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-3	оферта	-3	оферта	-3
			-10%		-10%		-10%
Актуална към		Дек'2024	0	Дек'2024	0	Дек'2024	0
			0%		0%		0%

Обща площ на терените	118,519 кв.м	13,000 кв.м	-3 -7%	30,586 кв.м	-1 -4%	22,300 кв.м	-2 -5%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0 0%	мн.добро	0 0%	мн. добро	0 0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 1,00	приложена регулация 1.00	0 0%	неприложена регулация 1.00	0 0%	приложена регулация 1.00	2 5%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	мн. добра Т/В	0 0%	мн. добра Т/В	0 0%	мн.добра Т/В	0 0%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0 0%	отлични	0 0%	отлични	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други		голямо лице	0 0%	голямо лице	2 7%	голямо лице	0 0%
Общо изравнение			-7 -17%		-2 -7%		-3 -10%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	30.00 €/кв.м	31.82 €/кв.м		27.90 €/кв.м		30.27 €/кв.м	

Цена на кв.м.

30.00 €/кв.м (58.67 лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти

118 519 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод

€ 3,555,354 (6,953,669 лв)

Сравнявани показатели	Оценяван имот Склад	Сравнителен No1 Склад - Индуриална зона- Юг	Сравнителен No2 Склад - Индуриална зона- Юг	Сравнителен No3 Склад - Индуриална зона- Юг
Разстояние				
Източник на информация		Агенция	Агенция	Агенция
Продажна цена	?	6,750 €	9,000 €	12,090 €
Прод. цена EUR/м2	?	4.5 €/кв.м	4.5 €/кв.м	4.7 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
		%	%	%
Начин на продажба		оферта 0 -10%	оферта 0 -10%	оферта 0 -10%
Актуална към		Дек'2024 0 0%	Дек'2024 0 0%	Дек'2024 0 0%
площ на застр.		1,500 кв.м 0 -3%	1,080 кв.м 0 -2%	2,600 кв.м 0 -2%
Местоположение		аналогично 0 0%	аналогично 0 0%	аналогично 0 0%
Общо състояние		аналогично 0 0%	аналогично 0 0%	аналогично 0 0%
Функционалност		аналогично 0 0%	аналогично 0 0%	аналогично 0 0%
Етажност		аналогично 0 0%	аналогично 0 0%	аналогично 0 0%
Конструкция		аналогично 0 0%	аналогично 0 0%	аналогично 0 0%
Други		0 0%	0 0%	0 0%
		-1	-1	-1

Общо		-13%	-12%	-12%
Теглови процент		30.0%	35.0%	35.0%
Приравнена цена	3.99	3.92 €/кв.м	3.96 €/кв.м	4.09 €/кв.м

Наем на кв.м. 3.99 €/кв.м (7.81 лв./кв.м)

НИВИ В м.АЛЕПУ, гр.СОЗОПОЛ, обл.БУРГАС

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот	Поземлен имот м. Алепу	Поземлен имот м. Мапи	Поземлен имот м. Алепу
Разстояние				
Източник на информация		Агенция	Агенция	Агенция
Продажна цена	?	86,000 €	185,000 €	600,000 €
Прод. цена EUR/м2	?	34.9 €/кв.м	40.3 €/кв.м	30.0 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
		%	%	%
Начин на продажба		оферта -3 -10%	оферта -4 -10%	оферта -3 -10%
Актуална към		Дек'2024 0 0%	Дек'2024 0 0%	Дек'2024 0 0%
Площ на терена	48,548 кв.м	2,461 кв.м -2 -7%	3,420 кв.м -2 -6%	20,000 кв.м 0 0%
Местоположение	много добро	мн. добро 0 0%	мн. добро -2 -5%	мн. добро 0 0%
Регулационен статут	не К инт. - 1	не Кинт. - 1 0 0%	не Кинт. - 1 0 0%	не, съгласно ОУП - Ок4 Кинт. - 1 0 0%
Локална инфраструктура	добра Т/В	добра Т/В 0 0%	Мн.до бра -2 -5%	добра Т/В 0 0%
Технически параметри		аналогични 0 0%	аналогични 0 0%	аналогични 0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	отлична -1 -2%	отлична -1 -2%	мн. добра 0 0%
Други		0 0%	0 0%	0 0%
Общо изравнение		-7 -19%	-11 -28%	-3 -10%
Теглови процент		33.0%	33.0%	34.0%
Приравнена цена	28.10 €/кв.м	28.31 €/кв.м	29.03 €/кв.м	27.00 €/кв.м

Цена на кв.м. 28.10 €/кв.м (54.96 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 48 548 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 1,364,169 (2,668,083 лв)

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 845, М.КЪРО, РАЙОН МЛАДОСТ, ГР.СОФИЯ

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе

Разстояние							
Източник на информация		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Продажна цена	?	2,300,000 €		6,375,000 €		1,300,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	1,243.2€/кв.м		1,117.2€/кв.м		1,000.0€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-124	оферта	-112	оферта	-100
			-10%		-10%		-10%
Актуална към		Дек'2024	0	Дек'2024	0	Дек'2024	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	909 кв.м	1,850 кв.м	25	5,706 кв.м	67	1,300 кв.м	30
			2%		6%		3%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0
			0%		0		0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 3,5	-	0	-	0	-	0
		3.50	0%	3.50	0%	3.50	0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-87	по-добра Т/В	-56	по-добра Т/В	-40
			-7%		-5%		-4%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0	отлични	0	отлични	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-99	по-добра	-56	по-добра	-50
			-8%		-5%		5%
Други			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-286		-156		-60
			-23%		-14%		-6%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	952.58 €/кв.м	957.30 €/кв.м		960.83 €/кв.м		940.00 €/кв.м	

Цена на кв.м. 652.58€/кв.м (1,863.09лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти 909 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод € 865,897 (1,693,548 лв)

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1897, М.КЪРО, РАЙОН МЛАДОСТ, ГР.СОФИЯ

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Продажна цена	?	2,300,000 €		6,375,000 €		1,300,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	1,243.2 €/кв.м		1,117.2 €/кв.м		1,000.0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-124	оферта	-112	оферта	-100
			-10%		-10%		-10%
Актуална към		Дек'2024	0	Дек'2021	0	Дек'2024	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	735 кв.м	1,850 кв.м	25	5,706 кв.м	67	1,300 кв.м	30
			2%		6%		3%
Местоположение	мн. добро	Мн.добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0
			0%		0%		0%
Регулационен	приложена	-	0	-	0	-	0

става	регулация	3.50	0%	3.50	0%	3.50	0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-87 -7%	по-добра Т/В	0 0%	по-добра Т/В	-40 -4%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0 0%	отлични	-56 -5%	отлични	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-99 -8%	по-добра	-56 -5%	по-добра	50 5%
Други			0 0%		0 0%		0 0%
Общо изравнение			-286 -23%		-156 -14%		-60 -6%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	952.58 €/кв.м	957.30 €/кв.м		960.83 €/кв.м		940.00 €/кв.м	

Цена на кв.м. 952.58€/кв.м (1,863.09лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 735 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 700,148 (1,369,370 лв)

Сравнявани показатели	Оценяванимот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
		Офис	Офис	Офис
Разстояние				
Източник на информация		Агенция	Агенция	Агенция
Продажна цена	?	4,900 €	8,400 €	4,030 €
Прод. цена EUR/м2	?	10.9€/кв.м	12.0€/кв.м	13.0€/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
		%	%	%
Начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		-1 -5%	-1 -5%	-1 -5%
Актуална към		Дек'2024	Дек'2024	Дек'2024
		0 0%	0 0%	0 0%
площ на застр.		450 кв.м	700 кв.м	310 кв.м
		-1 -10%	-1 -9%	-1 -11%
Местоположение		аналогично	аналогично	аналогично
		0 0%	0 0%	0 0%
Общо състояние		аналогично	аналогично	по-лошо
		0 0%	0 0%	0 4%
Функционалност		аналогично	аналогично	аналогично
		0 0%	0 0%	0 0%
Етажност		аналогично	аналогично	аналогично
		0 0%	0 0%	0 0%
Конструкция		аналогично	аналогично	аналогично
		0 0%	0 0%	0 0%
Други				
		0	0	0
Общо изравнение		-2 -15%	-2 -14%	-2 -16%
Теглови процент		33.0%	33.0%	34.0%
Приравнена цена	102€/кв.м	9.26 €/кв.м	10.32 €/кв.м	10.92 €/кв.м

Наем на кв.м. 10.2 €/кв.м (19.90 лв/кв.м.)

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ – 31.03% ИД.Ч. ОТ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Продажна цена	?	2,300,000 €		6,375,000 €		1,300,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	1,243.2€/кв.м		1,117.2€/кв.м		1,000.0€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-124	оферта	-120	оферта	-100
			-10%		-10%		-10%
Дата на продажба		Дек'2024	0	Дек'2024	0	Дек'2024	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	8,732 кв.м	1,850 кв.м	-75	5,706 кв.м	-60	1,300 кв.м	-70
			-6%		-5%		-7%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0
			0%		0%		0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 3,5	-	0	-	0	-	0
			0%		0%		0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-87	по-добра Т/В	-56	по-добра Т/В	-40
			-7%		-5%		-4%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0	отлични	0	отлични	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-99	по-добра	-56	по-лоша	50
			-8%		-5%		5%
Други			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-385		-257		-160
			-31%		-23%		-16%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	852.58 €/кв.м	857.84 €/кв.м		860.28 €/кв.м		840.00 €/кв.м	

Цена на кв.м. 852.58€/кв.м (1,667.50лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти 8732 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод € 7,444,715 (14,560,597 лв)

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
		Офис		Офис		Офис	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	4,900 €		8,400 €		4,030 €	
Прод. цена EUR/м2	?	10.9€/кв.м		12.0€/кв.м		13.0€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-1	оферта	-1	оферта	-1
			-5%		-5%		-5%
Актуална към		Дек'2024	0	Дек'2024	0	Дек'2024	0
			0%		0%		0%
площ на застр.		450 кв.м	-1	700 кв.м	-1	310 кв.м	-1
			-10%		-9%		-11%
Местоположение		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0

			0%		0%		0%
Общо състояние		аналогично	0	аналогично	0	по-лошо	0
			0%		0%		4%
Функционалност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Етажност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Конструкция		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Други			0		0		0
Общо изравнение			-2		-2		-2
			-15%		-14%		-16%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	102€/кв.м	9.26 €/кв.м		10.32 €/кв.м		10.92 €/кв.м	

Наем на кв.м. 10.2 €/кв.м (19.90 лв/кв.м.)

УПИ V ВЕДНО С ТРИЕТАЖНА СГРАДА – ГР.ПЛОВДИВ

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия
Разстояние				
Източник на информация		Агенция	Агенция	Агенция
Продажна цена	?	145,000 €	169,000 €	120,000 €
Прод. цена EUR/м2	?	58.0 €/кв.м	48.2 €/кв.м	60.0 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
		%	%	%
Начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		-6	-5	-6
		-10%	-10%	-10%
Актуална към		Януари'2025	Януари'2025	Януари'2025
		0	0	0
		0%	0%	0%
Площ на терена	1,332 кв.м	2,500 кв.м	3,528 кв.м	2,500 кв.м
		2	2	2
		4%	5%	4%
Местоположение	мн. добро	добро	добро	добро
		3	3	4
		6%	6%	6%
Регулационен статут	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ
		0	0	0
		0%	0%	0%
Локална инфраструктура	отлична Т/В	добра до Т/В	добра Т/В	добра до Т/В
		4	3	0
		7%	7%	0%
Технически параметри	отлични равнинен	добри	отлични	добри
		0	0	0
		0%	0%	0%
Търговска привлекателност	мн. добра	отлична лице 158 м	добра	добра
		-3	2	3
		5%	5%	5%
Други	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
		-12	-10	-12
		-20%	-20%	-20%
Общо изравнение				
		-10	-3	-9
		-18%	-7%	-15%
Теглови процент		33.5%	33.0%	33.5%
Приравнена цена	47.80 €/кв.м	47.56 €/кв.м	44.79 €/кв.м	51.00 €/кв.м

Цена на кв.м. 47.80€/кв.м (93,49 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 1,332 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 63,670 (124,530 лв)

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ							
Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Админ.- произв. Сграда	Индустиална зона Изток		ЮИЗ		ЮИИЗ-Тракия	
Разстояние							
Източник на информация		https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&adv=1p170506151467417		https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&adv=1p171234461837854		https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&adv=1p166021317991602	
Продажна цена	?	417,240 €		811,690 €		1,150,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	570.0 €/кв.м		517.0 €/кв.м		657.1 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
		-57		-52		-66	
		-10%		-10%		-10%	
Дворно място	1332	0		0		0	
		0%		0%		0%	
Разгъната ЗП (сграда)	2,205.00 кв.м	732 кв.м		1,570 кв.м		1,750 кв.м	
		-46		-26		-26	
		-8%		-5%		-4%	
Местоположение	мн. добро	мн.добро		мн.добро		мн.добро	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Състояние на имота	много добро	много добро		много добро		отлично оборудван	
		0		0		-33	
		0%		0%		-5%	
Функционалност по предназначение	мн. добра	мн. добра		мн. добра		мн. добра	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Вид конструкция	монлитна	монолитна		монолитна		монолитна	
		0		0		-66	
		0%		0%		часично нова	
		0%		0%		-10%	
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра		много добро		отлина	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Други асансьор	да	не е посочено		не е посочено		не е посочено	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Общо изравнение		-103		-78		-191	
		-18%		-15%		-29%	
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	458 €/кв.м	467 €/кв.м		439 €/кв.м		467 €/кв.м	

Цена на кв.м. 457.89 €/кв.м (895.56 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 2205 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 1,009,660 (1,974,720 лв)

СГРАДА-ОБЩЕЖИТИЕ в гр. ПЛЕВЕН

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот с идентификато	Апартамент	Апартамент	Апартамент

Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b172552710973942&slink=bkylz&f1=2	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c173141403325672&slink=bkylz&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b173693946899042&slink=bkylz&f1=1
Продажна цена	?	54 000 €	86 000 €	68 000 €
Прод. цена €/м2	?	900,0 €/кв.м	710,7 €/кв.м	850,0 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на договаряне		Оферта	Оферта	Оферта
Дата на оферта		януари 2025	декември 2024	януари 2025
Застроена площ	-	60,00 кв.м	121,00 кв.м	80,00 кв.м
Местоположение	жк Сторгозия	жк Сторгозия	жк Сторгозия	жк Сторгозия
Състояние на имота	отлично	отлично	отлично	отлично
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна
Етаж	от 2 до 16	4 от 6	1 от 13	4 от 4
Търговска привлекателност	мн.добра	отлична	мн.добра	отлична
Общо изравнение				
Приравнена цена	628 €/кв.м	621 €/кв.м	625 €/кв.м	638 €/кв.м

Стойност на имота по "Сравнителния метод" **628 €/кв.м**

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот с идентификатор	Търговски обект	Търговски обект	Търговски обект
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1m163403904295378&slink=8w2o9x&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11165995456435808&slink=bkyie2&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11171819662476125&slink=bkyibw &f1=1
Продажна цена	?	35 000 €	80 000 €	75 000 €
Прод. цена €/м2	?	875,0 €/кв.м	1 454,5 €/кв.м	1 153,8 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на договаряне		Оферта	Оферта	Оферта
Дата на оферта		януари 2025	януари 2025	декември 2024
Застроена площ	-	40,00 кв.м	55,00 кв.м	65,00 кв.м
Местоположение	жк Сторгозия	жк Сторгозия	Широк център	9-ти квартал
Състояние на	отлично	мн.добро	отлично	мн.добро

имота			5%		0%		5%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
Етаж	1 от 16	първи	0	първи	0	първи	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн.добра	по-добра	-44	отлична	-145	отлична	-115
			-5%		-10%		-10%
Общо изравнение			-158		-698		-369
			-18%		-48%		-32%
Приравнена цена	753 €/кв.м	718 €/кв.м		756 €/кв.м		785 €/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод" 753€/кв.м

ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ МАГАЗИН 1 – ГР.СОФИЯ

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Магазин 1 на три нива	Магазин		Магазин		Магазин	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=11134727211473006&slink=bqav r7&f1=4		https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=11168070079560018&slink=bqav r7&f1=3		https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=11173243592922715&slink=bqav r7&f1=2	
Продажна цена	?	5 215 550 лв		723 660 лв		834 050 лв	
Прод. цена €/м2	?	3 863 лв/кв.м		3 513 лв/кв.м		3 159 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне		Оферта		Оферта		Оферта	
		-193		-176		-158	
		-5%		-5%		-5%	
Дата		декември 2024		май 2024		ноември 2024	
		0		35		0	
		0%		1%		0%	
Застроена площ	728,37 кв.м	1 350,00 кв.м		206,00 кв.м		264,00 кв.м	
		0		-176		-190	
		2%		-5%		-6%	
Местоположение	мн.добро	мн.добро		мн.добро		мн.добро	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Състояние на имота	добро	мн.добро		мн.добро		добро	
		-193		-176		0	
		-5%		-5%		0%	
Функционалност по предназнач.	мн.добра	мн.добра		добра		мн. добра	
		0		176		0	
		0%		5%		0%	
Етаж	от партер до 3	партер от 7		2 от 6		партер от 6	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Вид на конструкцията	масивна	равностойна		равностойна		равностойна	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
ид.ч	24,95% 18,82%	равностойни		равностойни		равностойни	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
ТЕЦ	не	да		не		локално	
		-386		0		-158	
		-10%		0%		-5%	
Асансьорна уредба	да	да		да		да	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	

Мазе	не	не	0	не	0	не	0
			0%		0%		0%
Таван доп. площи	не	не	0	не	0	не	0
			0%		0%		0%
Търговска при- влекателност	мн.добра	мн.добра	0	мн.добра	0	добра	158
			0%		0%		5%
Общо изравнение			-695		-316		-348
			-18%		-9%		-11%
Приравнена цена	3 059 лв/кв.м	3 168 лв/кв.м		3 197 лв/кв.м		2 812 лв/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

2 227 956 лв

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ НАЕМ СГРАДА

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Магазин	Магазин		Магазин		Магазин	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=2m155548409840435&slink=bqgw_6z&f1=4		https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=2m173133436558318&slink=bqgw_6z&f1=4		https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=2m149571471978180&slink=bqgw_6z&f1=5	
Продажна цена*	?	7 240 лв		3 305 лв		4 890 лв	
Прод. цена €/м2	?	36,20 лв/кв.м		37,56 лв/кв.м		44,45 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба	-	оферта		оферта		оферта	
Застроена площ	-	200,00 кв.м	-2	88,00 кв.м	-2	110,00 кв.м	-2
			-5%		-5%		-5%
			0		-1		-1
Местоположение	Мн.добро	Мн.добро	-1	Мн.добро	-1	Мн.добро	-1
			0%		0%		0%
			0		0		0
Състояние на имота	Задоволително	Добро	-2	Добро	-2	Мн.добро	-4
			-5%		-5%		-10%
			0		0		0
Инфраструктура	Мн.добра	Мн.добра	-2	Мн.добра	-2	Мн.добра	-4
			0%		0%		-10%
			0		0		0
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	-2	равностойна	-2	равностойна	-4
			0%		0%		-10%
			0		0		0
Търговска привлекателност	Добра	Добра	-4	Добра	-4	Мн.добра	-12
			0%		0%		-27%
			0		0		0
Общо изравнение			-4		-5		-12
			-11%		-12%		-27%
			0		0		0
Приравнена цена	33 лв/кв.м	32 лв/кв.м		33 лв/кв.м		32 лв/кв.м	

Стойност на наема за кв.м. по "Сравнителния метод"

32,57 лв

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Магазин 1 на три нива	Магазин		Магазин		Магазин	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=11167044665687322&slink=8pv eu j&f1=2		https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=11163532704652418&slink=8pv eu j&f1=2		https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=11164339770421615&slink=8pv eu j&f1=2	
Продажна цена	?	180 720 лв		655 200 лв		586 750 лв	
Прод. цена €/м2	?	3 227 лв/кв.м		3 360 лв/кв.м		3 260 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне		Оферта	-161 -5%	Оферта	-168 -5%	Оферта	-163 -5%
Дата		декември 2022	0 0%	ноември 2022	0 0%	ноември 2022	0 0%
Застроена площ	728,37 кв.м	56,00 кв.м	0 8%	195,00 кв.м	134 4%	180,00 кв.м	130 4%
Местоположение	мн.добро	мн.добро	0 0%	отлично	-336 -10%	мн.добро	0 0%
Състояние на имота	добро	мн.добро	-170 -5%	мн.добро	-175 -5%	мн.добро	-173 -5%
Функционалност по предназнач.	мн.добра	мн.добра	0 0%	добра	168 5%	мн. добра	0 0%
Етаж	от партер до 3	партер от 3	0 0%	партер от 6	0 0%	партер от 6	0 0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%
ид.ч	24,95% 18,82%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%
ТЕЦ	не	да	-161 -5%	не	0 0%	да	-163 -5%
Асансьорна уредба	да	да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
Мазе	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Таван доп. площи	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Търговска при- влекателност	мн.добра	мн.добра	0 0%	мн.добра	0 0%	добра	163 5%
Общо изравнение			-235 -7%		-376 -11%		-205 -6%
Приравнена цена	3 010 лв/кв.м	2 992 лв/кв.м		2 984 лв/кв.м		3 054 лв/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

2 192 454 лв

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ВЕДНО С 15 БР.СГРАДИ В КВ.АСПАРУХОВО, М.АРАБТАБИЯ, ГР.ВАРНА

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 10135.5071.57

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?a ct=5&a dv=1r152758479155939&s link=bky8kh&f1=3	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?a ct=5&a dv=1r173192763037429&s link=bky8kh&f1=3	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?a ct=5&a dv=1r171196910599191&s link=bky8kh&f1=3
01	Площ на имота	19 258 кв.м	1 000 кв.м	710 кв.м	1 003 кв.м
02	Продажна цена	?	100 000,00 €	65 000,00 €	110 000,00 €
03	Продажна цена	?	100,00 €/кв.м	91,55 €/кв.м	109,67 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-5%	-5,00 €	-5%	-4,58 €	-5%	-5,48 €
06	Статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Транспортна достъпност	Много добра	Мн.добра		Добра		Добра	
08	Корекция		0%	0,00 €/кв.м	10%	9,15 €/кв.м	10%	10,97 €/кв.м
09	Застроен	Да	Не		Не		Не	
10	Корекция		-20%	-20,00 €	-20%	-18,31 €	-20%	-21,93 €
11	Търговска привлекателност	Мн. Добра	Добра		Задоволителна		Добра	
12	Корекция		10%	10,00 €/кв.м	20%	18,31 €/кв.м	10%	10,97 €/кв.м
13	Големина на парцела	19 258 кв.м	1 000 кв.м		710 кв.м		1 003 кв.м	
14	Корекция		-2%	-2,00 €	-3%	-2,75 €	-2%	-2,19 €
15	Местоположение	гр.Варна	гр.Варна, Боровец		гр.Варна, Боровец		гр.Варна, Боровец	
16	Корекция	Боровец	0%	0,00 €/кв.м	0%	0,00 €/кв.м	0%	0,00 €/кв.м
17	Инфраструктура /ВиК и ел./	Налична	Няма		Без ел.		Няма	
18	Корекция		10%	10,00 €/кв.м	5%	4,58 €/кв.м	10%	10,97 €/кв.м
19	Приравнена цена	101,31 €/кв.м	93,00 €/кв.м		97,96 €/кв.м		112,96 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 1 950 956,49 €
- ✓ 1 950 960,00 €
- ✓ 101,31 €/кв.м
- ✓ 3 815 739,23 лв.
- ✓ 3 815 740,00 лв.
- ✓ 198,14 лв/кв.м

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ КЪЩИ

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Къщи	Къща	Къща	Къща
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imo.t.cgi?act=5&adv=1j172198519209006&slink=bky7wd&f1=2	https://www.imot.bg/pcgi/imo.t.cgi?act=5&adv=1j170539083638670&slink=bky7wd&f1=2	https://www.imot.bg/pcgi/imo.t.cgi?act=5&adv=1j172182576829942&slink=bky7wd&f1=2
Продажна цена*	?	435 855 лв	381 385 лв	380 800 лв
Прод. цена €/м2	?	2 563,85 лв/кв.м	2 542,57 лв/кв.м	2 380,00 лв/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба	-	оферта	оферта	оферта
		-256 -10%	-254 -10%	-238 -10%
Застроена площ	-	170,00 кв.м	150,00 кв.м	160,00 кв.м
		0 2%	0 0%	24 1%
Местоположение	Добро Боровец север	Мн.добро Боровец юг	Мн.добро Боровец юг	Мн.добро Боровец юг
		-256 -10%	-254 -10%	-238 -10%
Състояние на имота	Проект	В строеж	В строеж	В строеж
		0 0%	0 0%	0 0%
Прилежащ двор	-	150кв.м.	0кв.м.	300кв.м.
		0 0%	0 0%	0 0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна
		0 0%	0 0%	0 0%
Търговска привлекателност	Добра	Мн.добра	Мн.добра	Добра
		-128 -5%	-127 -5%	0 0%
Общо изравнение		-590 -23%	-636 -25%	-452 -19%
Приравнена цена	1 936 лв/кв.м	1 974 лв/кв.м	1 907 лв/кв.м	1 928 лв/кв.м

Стойност на кв.м. по "Сравнителния метод" /закръглено/ 1 936,00лв

*Стойността на земята е приспадната от офертната цена

УПИ ведно с едноетажна сграда – гр.СОФИЯ, бул.Брюксел № 1

Пазарни аналози

СГРАДА

Район - София	кв.м.	цена - лв	стойност лв./кв.м.
Дружба 2	484	1163 700	2 404.34
Летище София	10 356	19069 300	1 841.38
Летище София	196	312 900	1 596.43
Ккор.мест.			1.10
Прието:			2 142

ПАРЦЕЛ

Район - София	кв.м.	цена - лв	стойност лв./кв.м.
Дружба 2	6 750	2933 800	434.64
Летище София	5 230	9779 200	1 869.83
Летище София	3 450	4694 000	1 360.58
Прието:			1 222

ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ към 31.03.2025г.

Във връзка с ползвани от Актив Пропъртис АДСИЦ банкови кредити и емитирана облигационна емисия ISIN код BG2100019228 са ипотекирани следните недвижими имоти, собственост на дружеството:

Вид имот	Площ / РЗП кв.м.	Ипотека в полза на	Пазарна оценка/Балансова стойност
Поземлени имоти в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	118 521	облигация ISIN код BG2100019228 с емисионна стойност 30 000 000 лева	6 917 360 лв.
УПИ V-стопанска дейност, кв.8 - гр.Пловдив, прилежащ терен	1 313	БАНКА–кредит-овърдрафт	124 530 лв.
Триетажна масивна сграда в УПИ V-стопанска дейност, кв.8 - гр.Пловдив	2 205	БАНКА –кредит-овърдрафт	1 786 520 лв.
Общежитие - гр.Плевен, ЖК Стара гара	7 446	БАНКА –кредит-овърдрафт	1 507 360 лв.
УПИ с 15 бр.сгради - гр.Варна, местност Арабтабия	19 258	БАНКА - инвестиционен кредит и кредит овърдрафт	8 08 140 лв.
Магазин № 1 - гр.София, бул.Тодор Александров № 144, степен на завършеност "груб строеж"		БАНКА - кредит овърдрафт	2 147 380 лв.
Земя и сграда в гр.София, бул.Брюксел 1	9 286	облигация ISIN код BG2100019228 с емисионна стойност 30 000 000 лева	10 800 000 лв.
ОБЩО			31 491 290 лв.

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

Делът на неплатените наеми към 31 Март 2025 г. възлиза на 0,00 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда и от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

ТЕКСИМ БАНК АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул.Тодор Александров № 117, тел. +359 2 903 55 00, Email: custody@teximbank.bg, Сайт: www.teximbank.bg. Тексим банк АД е учредена през 1992г.

дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

ТЕКСИМ БАНК АД е регистрирана по фирмено дело № 24103/1992, 2 с-в на Софийски градски съд, лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г., актуализиран със заповед РД22-2268 от 16.11.2009 г. на управителя на БНБ.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ възлага, а БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, да изпълнява функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР на дружество със специална инвестиционна цел, а именно:

1. да приема на съхранение паричните средства на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, както и притежаваните от него ценни книжа;
2. да открива и обслужва сметки на името на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
3. да поддържа регистър на ценни книжа и притежавани от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, които са вписани в регистъра на Централния Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
4. да извършва плащания и операции по нареждане на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
5. да събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България по т. 3 и ги отнася по сметки на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Договорът с БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР се прекратява без предизвестие:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
2. при прекратяване съществуването на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
3. при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА- ДЕПОЗИТАР;
4. в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР. Предизвестият сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисионни, разноски и непогасено възнаграждение. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР събира посочените по-горе вземания от разплащателната сметка на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ по реда на служебното инкасо, след което БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

В случай на прекратяване на договора БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от пет работни дни след

посочване от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ она новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, ЕИК 200199440, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, електронен адрес: kpanajotova@aktivproperties.com
officeaktivservices@gmail.com

кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

консултации и анализи относно управлението на инвестициите на публичното дружество, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от публичното дружество, извършването на строежи, ремонт и подобрения в тях, консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на публичното дружество, водене на счетоводната и друга отчетност, правно обслужване.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС възлага, а АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да извършва лично или чрез подизпълнители следните услуги:

- А) консултации и анализи, относно управлението на инвестициите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;
- Б) поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, извършването на строежи, ремонти и подобрения в тях.
- В) консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;
- Г) водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;
- Д) правно обслужване на дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и извършване на други дейности, необходими за нормалното му функциониране;

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ

По буква А

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се задължава:

- а) да извършва консултантските услуги с грижата на добрия търговец, с уменията, присъщи на специалист в областта, предмет на договора и в съответствие с конкретни поръчки
- б) да предаде на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ поръчаните проучвания, анализи, прогнози и предложения по конкретно договорения начин и срокове;
- в) ако спазването на определените срокове по б. "б" се окаже невъзможно, незабавно да уведоми за това АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и да предложи нови такива;
- г) ако определени параметри от поръчките не са подходящи за изпълнението на работата с оглед интереса на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, да го предупреди незабавно за това и предложи коригиране на съответните параметри;
- д) да уведомява своевременно АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, когато счита, че с оглед на неговия интерес е наложително той да даде поръчка за извършване на конкретни консултантски услуги
- е) да информира в срок до 10 работни дни при поискване от страна на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за извършеното във връзка с възложените услуги по т. 1.1. , б. "А" от този Договор;
- ж) да предаде всичко принадлежащо на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, което е получено в изпълнение на поръчката;
- з) да спазва и другите си задължения съгласно договора.

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ се задължава

- а) да формулира ясно и точно поръчките си до АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД и конкретните им параметри, включително разумен срок за изпълнение и начин на предаване, ако има предпочитания за това;
- б) да оказва съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД за изпълнение на задълженията му по договора като своевременно му предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:
 - устава, проспекта и другите вътрешни актове, свързани с инвестиционната дейност на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;
 - наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ е страна, констативни протоколи и др. под.;
 - изготвените от независимия експерт-оценител предварителни оценки с оглед предстоящи сделки за покупка или продажба на недвижими имоти
 - последващи оценки на притежаваните от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ недвижими имоти, изготвяни от експерт.
 - всякаква друга информация и/или документи, които могат да повлияят върху вземането на решения във връзка с инвестиционната стратегия на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;
- в) да информира незабавно АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД при промяна в документите или обстоятелствата по б. "б" и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства;
- г) да приеме изготвените от АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД проучвания, анализи, прогнози и предложения, ако те съответстват на поръчаното и на договора;
- д) да заплаща възнаграждение на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД
- е) да спазва и другите си задължения по договора

По буква Б

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се задължава:

- а/ Да управлява недвижимите имоти с грижата на добър търговец и при спазване изискванията на ЗДСИЦДС и Устава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ; да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти, да намира и предлага на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ в съответствие с неговите указания потенциални продавачи и купувачи на имоти, наематели, арендатори, лизингополучатели и води преговори с тях; да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежно състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имоти при предаването му и др. под.; да осъществява контактите с наематели, арендатори и лизингополучателите по сключените договори за наем, аренда и лизинг на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения; да заплаща от името и за сметка на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ всички дължими данъци, такси и разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от арендаторите; да предлага на ДРУЖЕСТВОТО оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти; да извършва за сметка на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ всички действия, необходими за поддържане и запазване на имотите, извършването на подобрения в тях, освен когато това е задължение на наемателите и арендаторите; незабавно да уведомява АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.
- б/ да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т.а/; да предава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ ежемесечни отчети относно изпълнението на предмета на договора;
- в/ да извършва строежи, ремонти и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и при спазване изискванията на нормативните актове и устава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ се задължава:

- а/ да оказва съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД за изпълнение на задълженията му по договора като своевременно го снабдява с пълномощни, когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и

данни – устав, проспект и други вътрешни актове на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, правата върху тях, констативни протоколи, скици, планове, чертежи, сключените договори за наем, аренда или лизинг, допълнителни споразумения, протоколи и споразумения;

По буква Г

АКТИВ СЪРВИСИЗ се задължава:

а/ Да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва ежемесечно осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да извършва счетоводните услуги в най-кратък срок, освен ако изрично не е уговорен точен срок или такъв произтича от характера на възложената работа;

б/ При осъществяване на задълженията по настоящия договор АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД поема представляването и защитата на интересите на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Агенция по вписванията, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса; АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД не носи отговорност за предоставените му от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ недостоверни данни и документи или такива с невярно съдържание, както и за предоставената му непълна и неточна информация недостоверни данни и документи или такива с невярно съдържание, както и за предоставената му непълна и неточна информация;

в/ За изпълнение на поетите задачи и осъществяване на счетоводните операции АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД определя свой служител /оперативен счетоводител/ за контакт, като използва собствени офис техника, компютърно и софтуерно оборудване, проверено от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, което да съответства на поетите с договора задачи и дейности;

АКТИВ ПРОПЪРТИС се задължава:

а/ се задължава да оказва необходимото съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД като го снабдява с необходимите пълномощни, когато това е необходимо за изпълнението на настоящия договор, и му предоставя необходимите документи и данни, включително всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, информация, свързана с характера на стопанските операции с цел правилната им икономическа класификация.

б/ да формулира изрично /писмено/ целите, критериите и конкретните параметри на отделните поставени задачи

При осъществяване предмета на сключения договор АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД има право да ползва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. Сключването на договори между АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД и конкретните подизпълнители подлежат на предварително одобрение от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ. Плащанията в полза на подизпълнители могат да се извършват както от АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, така и директно от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, след уведомление от негова страна до АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, като в този случай с платеното на подизпълнителите възнаграждение се намалява дължимото на АКТИВ СЪРВИСИЗ възнаграждение договора.

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ има право да проверява изпълнението на Договора по всяко време, без да нарушава оперативната самостоятелност на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД.

20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093, дружество „Астра Ес Консулт“ ЕООД

Боряна Константинова Неделчева, рег.№ 810100333

Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440

Иван Атанасов Дошев, рег.№ 100102214

кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителите не са свързани лица на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и имат подходяща квалификация и опит в извършването на оценки на недвижими имоти. Оценителите нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценяваните обекти, които биха повлияли на обективността на оценката, не са извършвали нарушения съгласно Закона за независимите оценители и не са с отнемана правоспособност през последните 3/три/ години преди датата, за която се отнася оценката.

Димитър Ботев Спасов

12.12.2011 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – КНОБ, София, рег. № 100102093/12.12.2011 г.

05.02.2002 год. - Сертификат за оценител на недвижими имоти, издаден от УАСГ, №3547/05.02.2002 г.

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОЦЕНИТЕЛСКИ ОПИТ

„Българо-американска Кредитна Банка“ АД, СОФИЯ

2001 –2012, Оценител „Недвижими имоти“

Изготвяне на пазарни оценки на жилищни, търговски и индустриални имоти (апартаменти, къщи, магазини, ресторанти, търговски центрове, хотели, складове и производствени сгради. Периодичен контрол и преоценка на обезпеченията по кредити, във връзка с вътрешните одити на банката.

Адванс Адрес Експертни Оценки ЕООД

2014 – 2016, Оценител „Недвижими имоти“

Оценка на недвижими имоти по територията на цялата страна:

- жилищни имоти - апартаменти, къщи, вили;
- нежилищни имоти - офиси, магазини, търговски сгради, заведения, складове, гаражи, хотели, бензиностанции, - индустриални имоти;
- терени - в регулация, извън регулация, с разрешение за строеж;

2016-досега, Оценител „Недвижими имоти“

Работа по рамкови или индивидуални договори с държавни и общински институции, финансови институции, както и с корпоративни клиенти и частни лица. По-големи оценки извършени в този период: изготвяне на пазарни оценки на резиденщъл паркове (гр. София и с. Лозен), за счетоводни нужди и одит на дружеството.

Боряна Константинова Неделчева

ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

16.08.2011 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – КНОБ, София, рег. № 810100333/16.08.2011 г.

23.08.2010 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – КНОБ, София, рег. № 100101708/23.08.2010 г.

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОЦЕНИТЕЛСКИ ОПИТ

„КРЕДИТЕКС“ ООД, СОФИЯ

2004 –2011, Специалист „Недвижими имоти“

Проучване на пазара на недвижими имоти и маркетингов анализ; оценяване на пазарната стойност на имоти, служещ като обезпечение по кредити

„КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА“ ООД, СОФИЯ

2012 - досега, Оценител „Недвижими имоти“

Оценка на недвижими имоти по територията на цялата страна:

- жилищни имоти - апартаменти, къщи, вили;
- нежилищни имоти - офиси, магазини, търговски сгради, заведения, складове, гаражи, хотели, бензиностанции, - индустриални имоти;
- терени - в регулация, извън регулация, с разрешение за строеж;
- земеделски земи

Работа по рамкови или индивидуални договори с държавни и общински институции, финансови институции, както и с корпоративни клиенти и частни лица

Стефан Симеонов Бънков

Независим оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители и член на КНОБ със следните квалификации:

- Сертификат № 810100517/30.10.2017 г. – Камара на независимите оценители в България – Земеделски земи и трайни насаждения;
- Сертификат № 500100809/01.02.2018 г. – Камара на независимите оценители в България – Търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100102440/24.06.2019 г. – Камара на независимите оценители в България – Недвижими имоти.

В практиката си от 2017 година до момента е извършил множество оценки, като клиенти са били държавни и общински структури, юридически и физически лица. Преди придобиването на сертификати има опит в сферата на оценяването като технически сътрудник на независим оценител с дългогодишен опит. От 2020 година е вписан в списъка на вещите лица към Шуменски окръжен съд. Работил е в екип с други независими оценители за оценяване на апортни вноски /дялове в предприятия и имоти/ в капитала на дружества за нуждите на Агенция по вписванията.

Извършвал е широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава:

- **Земеделски земи** – различни по размер и предназначение земеделски имоти, различни видове трайни насаждения /орехи, лешници, лозови масиви, лавандула, малини и други/;
- **Търговски предприятия** – дружества и дялове /акции/ от тях от различни сфери с разнородни дейности на свободния пазар, както и различни видове вземания;
- **Недвижими имоти** – разнородни имоти (празни парцели, апартаменти, къщи, многоетажни сгради, стопански постройки и други) в полза на банки, физически и юридически лица, ЧСИ, ДСИ, както и оценяване на СМР и щети за нуждите на ДЗИ и ОД МВР Шумен.

Оценките са извършвани на територията на цялата страна.

Иван Атанасов Дошев

Независим оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители и член на КНОБ със следните квалификации:

- Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №810100508/25.10.2017 – издаден от Камара на независимите оценители в България – за оценка на Земеделски земи и трайни насаждения;
- Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 – издаден от Камара на независимите оценители в България – за оценка Недвижими имоти.
- Свидетелство за професионална квалификация съдебни експертизи рег. №5627/2013г. – издадено от ВТУ „Св.св.Кирил и Методий“

В практиката си от 2008 година до момента е извършил множество оценки, като клиенти са били държавни и общински структури, частни и държавни съдебни изпълнители, юридически и физически лица. Преди придобиването на сертификати има опит в сферата на оценяването като технически сътрудник на независим оценител с дългогодишен опит. От 2015 година е вписан като оценител в КНОБ. Работил е в екип с други независими оценители за оценяване на апортни вноски /дялове в предприятия и имоти/ в капитала на дружества за нуждите на Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Извършвал е широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава:

- **Земеделски земи** – различни по размер и предназначение земеделски имоти, различни видове трайни насаждения /орехи, лешници, лозови масиви, плодни дръвчета и други/;
- **Недвижими имоти** – разнородни имоти (празни парцели, апартаменти, къщи, многоетажни сгради, стопански постройки, хотели и други) в полза на банки, физически и юридически лица, ЧСИ и ДСИ.

Оценките са извършвани на територията на цялата страна.

20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати. Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник- председателят на СД, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОСА при спазване на разпоредбата на чл.60 от Устава. Срокът, за който са

дължими допълнителни възнаграждения, както и спазването на други приложими изисквания във връзка с изплащането им се определят от общото събрание съгласно приложимите изисквания на ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Изплатени суми на членовете на СД

- за 2024г. – 75 586 лева
- от 01.01.2025 до датата на проспекта – 43 528 лева

Изплатени суми на трети лица по чл.27 ал.4

- за 2024г. – 116 656 лева
- от 01.01.2025 до датата на проспекта – 280 300 лева

20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА

Към датата на настоящия проспект "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ притежава участие в едно специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ притежава 30 004 дружествени дяла с номинална стойност 100 лева, представляващи 100 % от капитала на „Рест енд флай“ ЕООД, ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, бул. Брюксел № 1. Дружеството се представлява от Теодора Георгиева Якимова-Дренска. Предметът на дейност на дружеството е 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. Електронният адрес на дружеството е restandflyoffice@gmail.com . „Рест енд флай“ ЕООД няма Интернет страница. На сайта на "Актив пропъртис"АДСИЦ, в раздел "Контакти" е посочено седалището на специализираното дружество "Рест енд флай" ЕООД, както и имейла на дружеството в раздел "Партньори", подраздел "Обслужване на инвестиционни имоти" е посочен основния предмет на дейност на специализираното дружество.

Процент на съотношение на инвестициите в специализирано дружество към активите спрямо последния публикуван отчет/неодитиран консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.03.2025 г./: **16,48%**

Стойност на инвестицията: **10 883 666 лева**

Съществени условия: **За сключване на сделката – придобиване дялове в специализирано дружество - е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл.114, ал.1. В тази връзка е изготвен мотивиран доклад от членовете на СД за целесъобразността и условията на сделката съгл. чл.114а., в който са занегнати следните моменти:**

- **информация, че в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.7.**
- **направена е преценка на условията по чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК, а именно:** в предложената сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, доколкото в сделката не участват заинтересовани лица.

Извършено е 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 31.12.2021 г.

и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2022 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информация 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	Стойност на сделката (в лв.)
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2021 г.	26 990 000	8 996 666.67	10 800 000
Междинен счетоводен баланс към 31.12.2022 г.	58 186 000	19 395 333.33	10 800 000

Видно от горното, стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021 г. е 26 990 000 лв., а съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс към 31.12.2022 г. е 58 186 000 лв.

Следователно, стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 26 990 000 лв. Една трета от тази стойност възлиза на 8 996 666.67 лв. (сумата е закръглена до втория десетичен знак след десетичната запетая), с оглед на което за сключване на сделката е необходимо изрично овластително решение от страна на Общото събрание на акционерите.

Рест енд Флай ЕООД притежава следния недвижим имот: *УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XLVIII-18 /четиридесет и осем с планоснимачен номер осемнадесет/, отреден за администрация, паркинги и обслужване, с площ от 9432 /девет хиляди четиристотин тридесет и два/ кв.м., с идентификатор 68134.709.486, заедно с находящата се в него едноетажна сграда със застроена площ от 395 кв.м., същата с идентификатор 68134.7-9.486.1, с административен адрес гр.София, бул.Брюксел № 1*

Вид имот	Стойност по пазарна оценка - лева	Относителен дял спрямо стойност	Местонахождение	Площ – кв.м.	Относителен дял спрямо местонахождение	Строежи, ремонти и подобрения	Застраховка
УПИ със застроена сграда	10 800 000	16,22%	София, бул.Брюксел 1	9 432,00	3,23%	НЕ	ДА – ЗАД Армеец

Част от сградата с административен адрес гр.София, бул.Брюксел № 1 е отдадена срещу заплащане.

Сградата с административен адрес гр.София, бул.Брюксел № 1 е застрахована в ЗАД Армеец.

Покритите рискове по сключената застраховка са: Пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; Проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; Увреждане от тежест при ест. натрупване на сняг или лед, падане на лавина; Действие на подпочвени води или морски вълни; Свличане и срутване на земни пластове; Градушка; Удар от пътно превозно средство или животно, авария на подежни машини; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни;ЗеметресениеВандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия;

Последно изготвената оценка на недвижимият имот:

Вид имот	Местонахождение	Дата на извършване на огледа	Дата на оценката	Оценител	Използвани методи	Стойност по пазарна оценка - лева към 30.06.2025г.	Стойност по пазарна оценка - лева към 31.12.2024г.	Изменение %
УПИ със застроена сграда	София, бул.Брюксел 1	20.12.2024г.	31.12.2024	Иван Атанасов Дошев, рег.№ 100102214	Остатъчен метод - 8 381 940 лв, тежест 50%; Метод на пазарни аналози - 11 525 904 лв., тежест 50%; Оценка сгради 846 090 лв.	10 800 000	10 800 000	0,00%

Оценка на недвижим имот- УПИ ведно с едноетажна сграда – гр.СОФИЯ, бул.Брюксел № 1

Пазарни аналози

СГРАДА

Район - София	кв.м.	цена - лв	стойност лв./кв.м.
Дружба 2	484	1163 700	2 404.34
Летище София	10 356	19069 300	1 841.38
Летище София	196	312 900	1 596.43
Ккор.мест.			1.10
Прието:			2 142

ПАРЦЕЛ

Район - София	кв.м.	цена - лв	стойност лв./кв.м.
Дружба 2	6 750	2933 800	434.64
Летище София	5 230	9779 200	1 869.83
Летище София	3 450	4694 000	1 360.58
Прието:			1 222

ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ Е ПРЕДОСТАВЕН КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

Във връзка с емитирана облигационна емисия ISIN код BG2100019228 е ипотekiран следният недвижим имот, собственост на дружеството:

Вид имот	Площ / РЗП кв.м.	Ипотека в полза на	Пазарна оценка/Балансова стойност
Земя и сграда в гр.София, бул.Брюксел 1	9 286	облигация ISIN код BG2100019228 с емисионна стойност 30 000 000 лева	10 800 000 лв.

Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумение за наем, лизинг и аренда- няма неплатени наеми, лизинги и арендни вноски.

20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Няма други държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ
"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ,

Константин Стойчев Велев - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ
"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ
"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от
ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска,

Изпълнителен директор

на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов-Изпълнителен директор

на ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Илия Йорданов Цветков - Член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Цветан Димитров Григоров - Член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Красимира Ангелова Панайотова – Управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД, което е съставител на финансовите отчети на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Илия Йорданов Цветков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Цветан Димитров Григоров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Красимира Ангелова Панайотова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗПЦК

Долуподписаната Мария Людмилова Нунева, в качеството ми на регистриран одитор, рег.№ 0611 в публичния регистър на ИДЕС, отговорна за одита на консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, ЕИК 115869689.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

- отговарям солидарно с лицата по чл. 89д, ал. 3 изречение първо от ЗПЦК за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираният от мен консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.;

Когато в проспекта е включена информация от одитирани финансови отчети, регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Дата: 20.06.2025 г.

Декларатор:

/регистриран одитор д.е.с. Мария Нунева/

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

16 ЮЛИ 2025 г.

INVESTEX
AUDIT
Регистриран одитор
0271

Теодора Цветанова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

6