

ДОКЛАД

от Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с емитент „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ISIN BG2100007256, борсов код: АКТС

Период: 01.04.2025 г. - 30.06.2025 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на ИП „Фоукал пойнт инвестмънтс“ АД, качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100007256, емитирани от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на 29.04.2025 г.

Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

- Отчет към 30.06.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
 - Финансови отчети на емитента към 30.06.2025 г. съгласно форми на отчет, одобрени от заместник - председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за финансов надзор.
- При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

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

Към 30.06.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 72.88 %. Условието е изпълнено.

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

Към 30.06.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0.72. Условието не е изпълнено.

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

Към 30.06.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 4.16. Условието е изпълнено.

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 (ОСО) 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.

Към 30.06.2025 г. Дружеството спазва два от три показателя, които е поело ангажимент да спазва.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

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 №24 100 1404 0000972677 от 29.04.2025 г.

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, в момента в който емитентът пристъпи към съответните действия. 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.

Застраховката отговаря на изискванията на чл. 100з, ал. 4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл.

34 ал. 1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 30.06.2025 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

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.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 12 млн. евро е издаден от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на 29.04.2025 г. за срок от 84 месеца, считано от датата на издаване на емисията. 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

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: От четвъртата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 8 вноски, на стойност от 1 500 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане;

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

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

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 (един) работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Предметът на дейност на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ 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. Всички финансови данни към отчетния период 30.06.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

А. Анализ на активите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Към 30.06.2025 г. активите на групата на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ нарастват с 26 293 хил. лв. (39,36%) спрямо 31 март 2025 г., като достигат до 93 100 хил. лв. Нетекущите активи на групата нарастват с 21 183 хил. лв. (44,63%) спрямо 31.03.2025 г. и достигат до 68 644 хил. лв. Нарастването на нетекущите активи се дължи предимно на нарастване на стойността на инвестиционни имоти на групата, които през разглеждания в доклада период нарастват с 21 183 хил. лв. и достигат до 66 573 хил. лв., формирайки дял от 71.51% от активите. Текущите активи на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за второто тримесечие на 2025 г. нарастват с 5 110 хил. лв. (26,41%) и достигат до 24 456 хил. лв. като формират дял от 26,27 % от активите на групата към 30.06.2025 г. Ръст се наблюдава при Търговски и други вземания с 4 335 хил. лв. (22,50%), както и в Парични средства с 775 хил. лв. (933,73%) спрямо 31.03.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.06.2025 г.		към 31.03.2025 г.		изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	68 644	73.73%	47 461	71.04%	21 183	44.63%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 251	1.34%	1 251	1.87%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	66 573	71.51%	45 390	67.94%	21 183	46.67%
Нематериални активи	4	0.00%	4	0.01%	0	0.00%
Търговска репутация	816	0.88%	816	1.22%	0	0.00%
Търговски и други вземания	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	24 456	26.27%	19 346	28.96%	5 110	26.41%
Материални запаси	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Търговски и други вземания	23 598	25.35%	19 263	28.83%	4 335	22.50%
Финансови активи	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Парични средства	858	0.92%	83	0.12%	775	933.73%
Разходи за бъдещи периоди	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ОБЩО АКТИВИ	93 100	100.00%	66 807	100.00%	26 293	39.36%

Б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Към 30.06.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ намалява спрямо 31 март 2025 г. с 887 хил. лв. (-3,39%) и достига до 25 250 хил. лв. Към 30.06.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 67 850 хил. лв. и нарастват с 27 180 хил. лв. (66,83%) спрямо 31.03.2025 г.. Нетекущите пасиви са в размер на 61 971 хил. лв. и нарастват с 23 469 хил. лв. (60,96%). Текущите пасиви нарастват за периода с 3 711 хил. лв. от 2 168 хил. лв. към 31.03.2025 г. до 5 879 хил. лв. към 30.06.2025 г. или с 171,17%. Съществен ръст се наблюдава при

Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции от 4 062 хил. лв. (3 008,89%) до 4 197 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.06.2025 г.		към 31.03.2025 г.		изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА	25 250	27.12%	26 137	39.12%	-887	-3.39%
Основен капитал	19 728	21.19%	19 728	29.53%	0	0.00%
Резерви	884	0.95%	884	1.32%	0	0.00%
Финансов резултат	4 638	4.98%	5 525	8.27%	-887	-16.05%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25 250	27.12%	26 137	39.12%	-887	-3.39%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	61 971	66.56%	38 502	57.63%	23 469	60.96%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	8 501	9.13%	8 502	12.73%	-1	-0.01%
Задължения по облигационни заеми	53 470	57.43%	30 000	44.91%	23 470	78.23%
Пасиви по отерочени данъци	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	5 879	6.31%	2 168	3.25%	3 711	171.17%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	4 197	4.51%	135	0.20%	4 062	3008.89%
Текуща част от нетекущите задължения	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Текущи задължения	1 427	1.53%	1 650	2.47%	-223	-13.52%
Други	255	0.27%	383	0.57%	-128	-33.42%
ОБЩО ПАСИВИ	67 850	72.88%	40 670	60.88%	27 180	66.83%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	93 100	100.00%	66 807	100.00%	26 293	39.36%

В. Анализ на приходите и разходите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ

Приходите от дейността на дружеството към 30.06.2025 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 860 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2024 г. 1 370 хил. лв., т.е. налице е спад от 510 хил. лв. Разходите за дейността на Групата към 30.06.2025 г. са в размер на 683 хил. лв., при отчетени за същия период на 2024 г. 322 хил. лв., или се наблюдава увеличение със 361 хил. лв. (112,11%). Най-съществен ръст се наблюдава при Разходи за външни услуги от 320 хил. лв. (143,50%). Съгласно консолидирания отчет на Емитента към 30.06.2025 г., нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 684 хил. лв., спрямо печалба в размер на 184 хил. лв. за съпоставимия период на 2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.06.2025 г.	към 30.06.2024 г.	изменение	
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	%
Приходи от дейността	860	1 370	-510	-37.23%
Разходи за дейността	-683	-322	361	112.11%
Разходи за материали	-2	-1	1	100.00%
Разходи за външни услуги	-543	-223	320	143.50%
Разходи за амортизации	0	-1	-1	-100.00%
Разходи за възнаграждения	-119	-88	31	35.23%
Разходи за осигуровки	-8	-9	-1	-11.11%
Други	-11	0	11	0.00%
Финансови приходи и разходи	-861	-864	-3	-0.35%
Приходи от лихви	0	0	0	0.00%
Разходи за лихви	-861	-864	-3	-0.35%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0	0	0.00%
Други финансови приходи	0	0	0	0.00%
Други финансови разходи	0	0	0	0.00%
Печалба/Загуба от дейността	-684	184	-868	-471.74%
Разходи за данъци	0	0	0	0.00%
Нетна печалба/загуба за периода	-684	184	-868	-471.74%
Текущ резултат за неконтролиращо участие	0	0	0	0.00%
Текущ резултат за притежателите на собствения капитал	-684	184	-868	-471.74%

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	към 30.06.2025 г.	към 31.03.2025 г.
Обща ликвидност	4.1599	8.9234
Бърза ликвидност	4.1599	8.9234
Незабавна ликвидност	0.1459	0.0383

Показателите за платежоспособност измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Показатели за платежоспособност	към 30.06.2025 г.	към 31.03.2025 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0.6656	0.5763
Общ дълг/Активи	0.7288	0.6088
Общ дълг/Собствен капитал	2.6871	1.5560
Общо активи/Собствен капитал	3.6871	2.5560

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД не са налице обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

За Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД:



Ивелина Красиминова Василева
Изпълнителен директор




Диан Христов Димов
Прокурист

