

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: 01.07.2025 г. - 30.09.2025 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 30.09.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
 - Финансови отчети на емитента към 30.09.2025 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 30.09.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 70.74 %. 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 30.09.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.72. Условието 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 30.09.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 8.63. 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 30.09.2025 г. Дружеството спазва три 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.bcbg.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 30.09.2025 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 30.09.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

А. Анализ на активите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Към 30.09.2025 г. активите на групата на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ намаляват с 2 196 хил. лв. (-2,36%) спрямо 30.06.2025 г., като достигат до 90 904 хил. лв. Нетекущите активи на групата нарастват с 2 089 хил. лв. (3,04%) спрямо 30.06.2025 г. и достигат до 70 733 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 2 090 хил. лв. и достигат до 68 663 хил. лв., формирайки дял от 75.53% от активите. Текущите активи на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2025 г. намаляват с 4 285 хил. лв. (-17,52%) и достигат до 20 171 хил. лв. като формират дял от 22.19 % от активите на групата към 30.09.2025 г. Намаление се наблюдава при Търговски и други вземания с 4 325 хил. лв. (-18,33%), спрямо 30.06.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.09.2025 г.		към 30.06.2025 г.		изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	70 733	77.81%	68 644	73.73%	2 089	3.04%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 250	1.38%	1 251	1.34%	-1	-0.08%
Инвестиционни имоти	68 663	75.53%	66 573	71.51%	2 090	3.14%
Нематериални активи	4	0.00%	4	0.00%	0	0.00%
Търговска репутация	816	0.90%	816	0.88%	0	0.00%
Търговски и други вземания	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	20 171	22.19%	24 456	26.27%	-4 285	-17.52%
Материални запаси	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Търговски и други вземания	19 273	21.20%	23 598	25.35%	-4 325	-18.33%
Финансови активи	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Парични средства	898	0.99%	858	0.92%	40	4.66%
Разходи за бъдещи периоди	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ОБЩО АКТИВИ	90 904	100.00%	93 100	100.00%	-2 196	-2.36%

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

Към 30.09.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ нараства спрямо 30.06.2025 г. с 1 346 хил. лв. (5,33%) и достига до 26 596 хил. лв. Към 30.09.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 64 308 хил. лв. и намаляват с 3 542 хил. лв. (-5,22%) спрямо 30.06.2025 г.. Нетекущите пасиви са в размер на 61 970 хил. лв. и намаляват с 1 хил. лв. (-0,00%). Текущите пасиви намаляват за периода с 3 541 хил. лв. от 5 879 хил. лв. към 30.06.2025 г. до 2 338 хил. лв. към 30.09.2025 г. или с -60,23%. Съществен спад се наблюдава при

Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции от 4 152 хил. лв. (-98,93%) до 45 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.09.2025 г.		към 30.06.2025 г.		изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА	26 596	29.26%	25 250	27.12%	1 346	5.33%
Основен капитал	19 728	21.70%	19 728	21.19%	0	0.00%
Резерви	884	0.97%	884	0.95%	0	0.00%
Финансов резултат	5 984	6.58%	4 638	4.98%	1 346	29.02%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26 596	29.26%	25 250	27.12%	1 346	5.33%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	61 970	68.17%	61 971	66.56%	-1	0.00%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	8 500	9.35%	8 501	9.13%	-1	-0.01%
Задължения по облигационни заеми	53 470	58.82%	53 470	57.43%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	2 338	2.57%	5 879	6.31%	-3 541	-60.23%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	45	0.05%	4 197	4.51%	-4 152	-98.93%
Текуща част от нетекущите задължения	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Текущи задължения	1 595	1.75%	1 427	1.53%	168	11.77%
Други	698	0.77%	255	0.27%	443	173.73%
ОБЩО ПАСИВИ	64 308	70.74%	67 850	72.88%	-3 542	-5.22%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	90 904	100.00%	93 100	100.00%	-2 196	-2.36%

В. Анализ на приходите и разходите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Приходите от дейността на дружеството към 30.09.2025 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 3 042 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2024 г. 1 453 хил. лв., т.е. налице е ръст от 1 589 хил. лв. Разходите за дейността на Групата към 30.09.2025 г. са в размер на 928 хил. лв., при отчетени за същия период на 2024 г. 461 хил. лв., или се наблюдава увеличение с 467 хил. лв. (101,30%). Най-съществен ръст се наблюдава при Разходи за външни услуги от 417 хил. лв. (131,55%). Съгласно консолидирания отчет на Емитента към 30.09.2025 г., нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 662 хил. лв., спрямо загуба в размер на 296 хил. лв. за съпоставимия период на 2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 30.09.2025 г.	към 30.09.2024 г.	изменение	
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	%
Приходи от дейността	3 042	1 453	1 589	109.36%
Разходи за дейността	-928	-461	467	101.30%
Разходи за материали	-2	-2	0	0.00%
Разходи за външни услуги	-734	-317	417	131.55%
Разходи за амортизации	-2	-1	1	100.00%
Разходи за възнаграждения	-166	-129	37	28.68%
Разходи за осигуровки	-13	-12	1	8.33%
Други	-11	0	11	0.00%
Финансови приходи и разходи	-1 452	-1 288	164	12.73%
Приходи от лихви	0	0	0	0.00%
Разходи за лихви	-1 452	-1 288	164	12.73%
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	662	-296	958	-323.65%
Разходи за данъци	0	0	0	0.00%
Нетна печалба/загуба за периода	662	-296	958	-323.65%
Текущ резултат за неконтролиращо участие	0	0	0	0.00%
Текущ резултат за притежателите на собствения капитал	662	-296	958	-323.65%

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

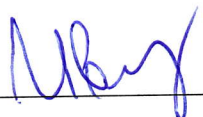
Показатели за ликвидност	към 30.09.2025 г.	към 30.06.2025 г.
Обща ликвидност	8.6275	4.1599
Бърза ликвидност	8.6275	4.1599
Незабавна ликвидност	0.3841	0.1459

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

Показатели за платежоспособност	към 30.09.2025 г.	към 30.06.2025 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0.6817	0.6656
Общ дълг/Активи	0.7074	0.7288
Общ дълг/Собствен капитал	2.4180	2.6871
Общо активи/Собствен капитал	3.4180	3.6871

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