

# ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

по чл.100б, ал.7 от ЗППЦК

**АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, ЕИК 115869689,**

**емитент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100019228**

## Условия на облигационната емисия

На основание чл.100б, ал.7 от ЗППЦК Ви уведомяваме, че на проведено на 04.10.2023 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100019228, бяха взети решения за промяна в обезпечението на емисията: Общото събрание на облигационерите прие предложените от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ промени в обезпечението на облигационния заем- като заедно с действащата застраховка „Облигационни емисии” да бъдат учредени първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, собственост на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178, специализирано дружество по смисъла на чл.28 от ЗДСИЦДС и 100% собственост на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ.

В резултат на решенията на общото събрание на облигационерите се **правят промени в следните параметри:**

- Обезпечението става както следва:

I. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ описани по-долу и находящи се в:

1. Местност "Орешака", в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област:

- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.327, площ 68 953 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.326, площ 327 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.298, площ 3 149 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.299, площ 254 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.301, площ 185 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.302, площ 199 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.304, площ 92 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.305, площ 2748 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.306, площ 253 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.310, площ 599 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.317, площ 315 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.318, площ 6407 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.320, площ 32 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.322, площ 253 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.324, площ 25 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.328, площ 5983 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.331, площ 1918 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.332, площ 81 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.351, площ 4792 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.352, площ 308 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.353, площ 1952 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.354, площ 48 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.359, площ 5195 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.360, площ 105 кв.м.

2. Местност "Станимъшки път" в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област:

- Поземлен имот с идентификатор 40004.20.59, площ 549 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.20.60, площ 5433 кв.м.

3. Местност „Гърдите“ в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област

- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.44, площ 3116 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.45, площ 88 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.46, площ 127 кв.м.

4. Местност „Капсидата“, в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област

- Поземлен имот с идентификатор 87240.43.117, площ 4958 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.43.118, площ 75 кв.м.

II. Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XLVIII-18 /четиридесет и осем с планоснимачен номер осемнадесет/, отреден за администрация, паркинги и обслужване, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри с площ от 9432 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 68134.709.486.1.

III. Застраховка „Облигационни емисии“ при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на

недвижими имоти (съгласно точки I. и II.) до сумата на сбора от дължимите главница и договорна лихва по Емисията.

**Съответно, параметрите по облигационната емисия са следните:**

- Номинална и емисионна стойност при издаването на облигационния заем: 30 000 000 (тридесет милиона) лева.
- Общ брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди) броя.
- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
- Валута: BGN
- Номинална и емисионна стойност на една облигация при издаването на облигационния заем: 1 000 (хиляда) лева всяка
  - Период на лихвено плащане: 6 (шест) месеца
  - Приложим лихвен процент по емисията: от датата на емисията лихва започва да се начислява при плаващ годишен лихвен процент формиран от сбора на 6-месечния EURIBOR + 1%, но общо не по-малко от 4% и не повече от 6.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 4%, се прилага минималната стойност от 4% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.
  - Срокът (матуритетът) на облигационния заем - девет години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията- 07.12.2022 г.). Окончателният падеж на емисията е 07.12.2031 г.
  - Датите на лихвените плащания са както следва: 07.06.2023 г.; 07.12.2023 г.; 07.06.2024 г.; 07.12.2024 г.; 07.06.2025 г.; 07.12.2025 г.; 07.06.2026 г.; 07.12.2026 г.; 07.06.2027 г.; 07.12.2027 г.; 07.06.2028 г.; 07.12.2028 г.; 07.06.2029 г.; 07.12.2029 г.; 07.06.2030 г.; 07.12.2030 г.; 07.06.2031 г.; 07.12.2031 г.
  - Главницата се изплаща на десет равни погасителни вноски по 3 млн. лв. всяка на следните дати: 07.06.2027 г.; 07.12.2027 г.; 07.06.2028 г.; 07.12.2028 г.; 07.06.2029 г.; 07.12.2029 г.; 07.06.2030 г.; 07.12.2030 г.; 07.06.2031 г.; 07.12.2031 г.
  - Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 1 (един)

работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор. В случай, че датата на някое от лихвените/главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

- Конверсионно съотношение, конверсионна цена и условия за конвертиране: не са приложими, тъй като облигациите не са конвертируеми.

#### ДРУГИ УСЛОВИЯ:

Условия за предсрочно погасяване: Облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с 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 предсрочното погасяване.

#### - Обезпечение:

I. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ описани по-долу и находящи се в:

1. Местност "Орешака", в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област:

- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.327, площ 68 953 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.326, площ 327 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.298, площ 3 149 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.299, площ 254 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.301, площ 185 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.302, площ 199 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.304, площ 92 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.305, площ 2748 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.306, площ 253 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.310, площ 599 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.317, площ 315 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.318, площ 6407 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.320, площ 32 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.322, площ 253 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.324, площ 25 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.328, площ 5983 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.331, площ 1918 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.332, площ 81 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.351, площ 4792 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.352, площ 308 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.353, площ 1952 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.354, площ 48 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.359, площ 5195 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.11.360, площ 105 кв.м.

2. Местност "Станимъшки път" в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област:

- Поземлен имот с идентификатор 40004.20.59, площ 549 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 40004.20.60, площ 5433 кв.м.

3. Местност „Гърдите“ в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област

- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.44, площ 3116 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.45, площ 88 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.41.46, площ 127 кв.м.

4. Местност „Капсидата“, в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област

- Поземлен имот с идентификатор 87240.43.117, площ 4958 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 87240.43.118, площ 75 кв.м.

II. Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XLVIII-18 /четиридесет и осем с планоснимачен номер осемнадесет/, отреден за администрация, паркинги и обслужване, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри с площ от 9432 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 68134.709.486.1.

III. Застраховка „Облигационни емисии“ при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно точки I. и II.) до сумата на сбора от дължимите главница и договорна лихва по Емисията.

Определени финансови показатели, които емитентът се задължава да спазва до погасяване на облигационния заем:

- 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 %;
- Коефициент на 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;
- Коефициент на 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.

1) 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. Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия..



.....  
Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор