

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по смисъла на чл.20, ал.2 от Наредба № 2 от 09.11.2021г на КФН
/Наредбата/ към 30.09.2023 г. на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

I. Информация по чл. 31, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 20, ал. 2 и ал.1 от Наредбата

1. Относителен дял на активите, отадени за ползване срещу заплащане, спрямо общият размер на секюритизираниите активи.

„Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава недвижим имот, поради извършени продажби на притежаваните земеделски земи.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи следните предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, а именно:

Продавач	Купувач	Имоти - местонахождение	Площ
Родна земя холдинг АД	Зенит имоти АДСИЦ	Лом - земеделска земя	1 680 дка
Финансови активи АД	Зенит имоти АДСИЦ	Русе - Индустриална зона	терен от 6 337 кв.м. и сгради с РЗП 29 197 кв.м.
Дениз 2001 ЕООД	Зенит имоти АДСИЦ	Каварна, ул. България №60	терен от 12 979 кв.м. и сгради с ЗП 2 912 кв.м.
Солид Секюритис ЛЛП	Зенит имоти АДСИЦ	Малко Търново – поземлен имот	25 002 кв.м.
Адара АД	Зенит имоти АДСИЦ	Малко Търново - част от поземлен имот	1 198 кв.м.
Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД	Зенит имоти АДСИЦ	Варна, в.к. Живата вода	терен от 4 584 кв.м. и РЗП 3 173 кв.м.
Дженерал Сток Инвестмънт ЕООД	Зенит имоти АДСИЦ	дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС с имот в Ямбол	16 045 кв.м. и ЗП 4 472 кв.м.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

Към 30.09.2023 г. активите на дружеството са в размер на 24 024 хил. лв. Най-голям дял в нетекущи активи - 150 хил. лв. имат разходи за придобиване на ДМА, в текущи активи с най-голям дял са както следва - 13 243 хил.лв. аванси за придобиване на недвижими имоти и в текущи финансови активи - 8 582 хил. лв. платени суми по Договор за придобиване на специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. Отчетените приходи за периода в размер на 175 хил.лв. са приходи от неустойка за неизпълнение по предварителен договор.

Дружеството не е извършвало допустими инвестиции извън лимитите по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не извършва посочените в чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от Закона дейности.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

„Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава имоти на територията на друга държава членка.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

„Зенит Имоти” АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

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

„Зенит Имоти” АДСИЦ няма такива изискуеми вземания от длъжници.

II. Информация по чл.12 във връзка с чл. 20, ал. 2 от Наредбата

1. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното шестмесечие, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

Информация по чл.7 от Регламент /ЕС/ № 956/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното шестмесечие „Зенит Имоти” АДСИЦ публикува на своята интернет страница <https://zenitimoti.com/new/>. Също така информацията се публикува чрез интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация.

2. Допълнителна информация

2.1. Информация за промени в счетоводната политика през отчетния период, причини за тяхно извършване и по какъв начин се отразяват на финансови резултат и собствения капитал на емитента.

Към момента на изготвяне на информацията няма промени в счетоводната политика на дружеството, които биха се отразили по някакъв начин на финансовия резултат и собствения капитал.

2.2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.

През отчетния период „Зенит Имоти“ АДСИЦ е част от Група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, която включва дружеството майка – „Зенит Имоти“ АДСИЦ и притежаваното от него чрез дялово участие „Каприкорн консултинг сървисис“ ЕООД.

Зенит Имоти АДСИЦ има двама акционери:

- ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС ЕООД, което притежава 649 900 акции, представляващи 99,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД, което притежава 100 акции, представляващи 0,02% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

На 26.06.2023 г. Зенит Имоти АДСИЦ прехвърли на Финанс Секюрити Груп АД собствеността върху 5000 /пет хиляди/ дяла с номинална стойност 1,00 лев всеки един, които представляват 100% от капитала на „КАПРИКОРН КОНСУЛТИНГ СЪРВИСИС“ ЕООД с ЕИК: 175276637, с адрес гр.София, бул.Черни връх №53 - трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС. С вписване №20230703154153 в Агенция по вписванията Зенит Имоти АДСИЦ беше заличено, а Финанс Секюрити Груп АД беше вписано като едноличен собственик на капитала на Каприкорн Консултинг Съвисис ЕООД.

2.3. Информация за резултати от организационни промени в рамките на дружеството, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Към момента на изготвяне на информацията за Зенит Имоти АДСИЦ няма резултати от настъпили организационни промени.

2.4. Становище на управителният орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не публикува прогнози за резултатите от текущата финансова година.

2.5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетното шестмесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

В началото на 2023 г. дружеството имаше един акционер - „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, с ЕИК 130997190, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53, който притежава всички 650 000 бр. акции или 100% от капитала на дружеството;

От 31.05.2023 г. Зенит Имоти АДСИЦ вече има двама акционери:

- ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС ЕООД, което притежава 649 900 акции, представляващи 99,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД, което притежава 100 акции, представляващи 0,02% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

2.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на тримесечието, както и промените настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават негови акции.

2.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички обраувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, следва да се представи информация за всяко производство поотделно.

Няма обстоятелства по смисъла на т. 2.7.

2.8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай, че са сключени като цели.

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. На посоченото основание през настоящият отчетен период възникна вземане за платен аванс по предварителен договор.

С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът ЗЕМ Инвест ЕООД се задължи да заплати на Зенит Имоти АДСИЦ допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7,5 % от реално платения аванс от 1 750 000.00 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000.00 лв. да бъде възстановен на Зенит Имоти АДСИЦ в срок до 31.03.2024 г.

На свое заседание на 07.09.2023 г. Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, взе решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации.

Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Врабча № 8, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175255336, обявява, че на 13.09.2023 г. дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;
- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. 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 и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро или в лева по фиксинг на БНБ за деня. Право да получат главнични и 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/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, според който „Зенит имоти“ АДСИЦ превежда нетната сума за разпределяне по следните сметки на ЦД :

- в лева IBAN BG38 UNCR 9660 1051 8766 29 при Уникредит Булбанк, BIC код: UNCRBGGSF;
- в евро IBAN BG70 UNCR 9660 1451 8766 02 при Уникредит Булбанк, BIC код: UNCRBGGSF.

За да получат плащанията по емисията облигации – главници и лихви, облигационерите трябва да имат сключен договор с банка или инвестиционен посредник, които да са членове на „Централен депозитар“ АД, които да преведат сумите по главницата и лихвите по облигациите по посочени от облигационерите банкови сметки.

На 05.10.2023 г. се проведе първото общо събрание на облигационерите на Зенит Имоти АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175255336, за облигационери, притежаващи облигации по емисия с ISIN код BG2100026231 на Зенит Имоти АДСИЦ. Общото събрание потвърждава и дава съгласие за ДОВЕРЕНИК на облигационерите, с което същият се счита за упълномощен да защитава техните интереси по емисия с код BG2100026231 да бъде инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, вписано в ТРПЮЛНЦ, воден от Агенция по вписвания, с ЕИК:200511872, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

Зенит Имоти АДСИЦ сключи на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, средствата от който заедно със средствата от облигационния заем ще се използват за плащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, описани по-горе. Договорът за кредит е сключен при следните условия:

КРЕДИТОР	Централна кооперативна банка АД
ВИД	оборотен
РАЗМЕР	1 400 000 лева
ВАЛУТА	Български лев BGN
ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 % /три цяло и двадесет стотни процента/.
ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ /ГПР/	3.79 %
СРОК	За 6 месеца, до 06.04.2024 година
ПЕРИОД НА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА	25 /двадесет и пето число/ на всеки календарен месец за лихва, а главницата еднократно на крайната дата на кредита
ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху вземания на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ от всички настоящи и бъдещи сметки, разкрити в ЦКБ АД с титуляр “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

2.9. Информация за сключените съществени сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти:

1. сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период;

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ прехвърли на Финанс Секюрити Груп АД собствеността върху 5000 /пет хиляди/ дяла с номинална стойност 1,00 лев всеки един, които представляват 100% от капитала на „КАПРИКОРН КОНСУЛТИНГ СЪРВИСИС“ ЕООД с ЕИК: 175276637, с адрес гр.София, бул.Черни връх №53 - трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

2. промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През отчетния период не са настъпвали промени в сключвани сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет.

26.10.2023г.
гр. София

Изп. директор: Георги Бахнев