

# **„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ**

## **ИНФОРМАЦИЯ**

съгласно ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

по смисъла на чл. 12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 на КФН  
относно обстоятелства настъпили към 30.09.2023 г.

### ***1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата в Групата.***

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.

### ***2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.***

През отчетния период няма открито производство по несъстоятелност на дружеството и за неговото дъщерно дружество.

### ***3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.***

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. 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 ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписвания, с ЕИК:200511872, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

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.

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:

<b>КРЕДИТОР</b>	Централна кооперативна банка АД
<b>ВИД</b>	оборотен
<b>РАЗМЕР</b>	1 400 000 лева
<b>ВАЛУТА</b>	Български лев BGN
<b>ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b>	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 % /три цяло и двадесет стотни процента/.
<b>ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ /ГПР/</b>	3.79 %
<b>СРОК</b>	За 6 месеца, до 06.04.2024 година
<b>ПЕРИОД НА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА</b>	25 /двадесет и пето число/ на всеки календарен месец за лихва, а главницата еднократно на крайната дата на кредита
<b>ОБЕЗПЕЧЕНИЯ</b>	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

***4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.***

Не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

***5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната***

През отчетният период няма промяна в одитора. Проведеното на 22.06.2023 г. Общо събрание на акционерите избра за одитор за 2023 г. Одиторско дружество рег.№ 104 ФИНСТАБ ООД чрез Денислав Велев.

***6. Образоване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.***

Няма обстоятелства за образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, заведено от дружествата в групата и/или срещу тях през отчетния период.

***7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.***

През отчетния период в Агенция по вписванията бе вписано прехвърлянето от Зенит Имоти АДСИЦ на Финанс Секюрити Груп АД на 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, което е трето лице по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

***8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.***

През отчетния период на 2023г. дружеството отчита загуба в размер на 0 хил.лв. / Загубата е по-малка от хиляда лева/

26.10.2023 г.

Изпълнителен директор: Георги Бахнев