

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по смисъла на чл. 20, ал. 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021г на КФН
/Наредбата/ към 31.03.2024 г. на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

I. Информация по чл. 31, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 20, ал. 3, вр. ал. 2 от Наредбата

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи.

През отчетния период притежаваните от „Зенит Имоти” АДСИЦ недвижими имоти не са отдадени за ползване срещу заплащане.

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 окончателен договор за покупка на недвижим имот, а именно:

Собственик	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Варна, в.к. Живата вода	терен от 4 584 кв.м. и обекти с РЗП 3173 кв.м.

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

Купувач	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново – поземлен имот	25 002 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново - част от поземлен имот	1 198 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, притежаващо имот в гр. Ямбол	терен с площ 16 045 кв.м. и прилежащи сгради

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.

След извършен преглед на балансовата стойност на активите на дружеството по чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС към 31.03.2024 г. е видно, че 97.49% от активите са свързани с дейността по покупка на инвестиционни имоти. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 23 725 хил. лв., от които нетекущи, свързани с дейността по покупка на инвестиционни имоти, са 13 258

хил. лв или 55.88% и текущи, свързани с дейността по покупка на инвестиционни имоти, в размер на 9 872 хил. лв. или 41,61 %.

Зенит имоти АДСИЦ е регистрирал на 13.09.2023 г. в Централен депозитар АД емисия облигации с ISIN код BG2100026231. При условията на чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС при набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа.

Дружеството не е извършвало 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 – x3news.com, 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.

В края на отчетния период мажоритарен акционер в „Зенит Имоти“ АДСИЦ е „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, което притежава 558 850 акции, представляващи 85,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

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.

През първото тримесечие на 2024 г. не са настъпили 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.

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 края на отчетния период „Зенит Имоти“ АДСИЦ има информация за следните акционери, които притежават повече от 5% от капитала:

- Зенит Инвестмънт Холдинг АД, което притежава 558 850 акции, представляващи 85,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- УПФ Съгласие, който притежава 45 200 акции, представляващи 6,95% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- УПФ ЦКБ-СИЛА, който притежава 45 350 акции, представляващи 6,98% 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 образувани 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 целеви.

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. и последващо допълнително споразумение от 29.03.2024 г. продавачът има задължение 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 30.09.2024 г. През отчетния период контрагентът е извършил плащания към Зенит Имоти АДСИЦ в размер на 1 032 000 лв.

На 28.03.2024 г. Зенит Имоти АДСИЦ изпълни лихвеното плащане дължимо към 13.03.2024 г. по облигационна емисия с ISIN код BG2100026231, както следва:

Идентификация на емисията:

- ISIN код BG2100026231
- Брой облигации: 11 000 (единадесет хиляди)
- Размер на облигационния заем: 11 000 000 EUR.
- Номинална стойност на емисията: 11 000 000 EUR.
- Валута на емисията: евро
- Вид на облигациите: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни,
- свободно прехвърляеми, обезпечени
- Срок (матуритет) на заема: 108 месеца, считано от датата на издаване на емисията - 13.09.2023 г.
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + 1.25%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00% годишно, начислявана при лихвена конвенция ast/365L.

Информация за плащането:

- На 13.03.2024 г. се дължи плащане на лихва в размер на: 273 497,27 EUR.

- Сума на една облигация: 24,86 EUR.
- Погашение по главницата не се дължи.
- Дата на падеж на емисията: 13.09.2032 г.
- Дата, към която дружеството е поискало книга на облигационерите: правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите водена от Централен депозитар 1 /един/ работен ден преди датата на съответното лихвено плащане т.е. към 12.03.2024 г.
- Дата на плащането: 28.03.2024 г.

С решение от 06.02.2024 г. КФН одобри внесения от Зенит Имоти АДСИЦ проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, отнасящ се за облигации по емисия с ISIN код BG2100026231. На заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 10/15.02.2024 г., е взето следното решение: Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия Съветът на директорите на БФБ АД, на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допуска до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100026231, издадена от Зенит имоти АДСИЦ. На емисията е присвоен борсов код ZENB. Датата на въвеждане за търговия е 20.02.2024 г.

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

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/.
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 банката с титуляр "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

За периода 01.01.2024 г. - 31.03.2024 г. относно главница по договор за кредит от 06.10.2023 г. състоянието е следното:

1. Погасяване на 152 хил. лв. - към 31.03.2024 г.
2. Остатък – 0 лв.

Залогът върху банковата сметка беше заличен и банковата сметка беше закрыта.

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.

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.

26.04.2024 г.
гр. София

Изп. директор: Тодор Тодоров