



София 1303, България  
бул. Тодор Александров 73  
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019  
[www.zenitimoti.com/new/](http://www.zenitimoti.com/new/) e-mail: [info@zenitimoti.com](mailto:info@zenitimoti.com)

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### КЪМ УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2024 г.

на основание чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни  
книжа и Наредба № 2 на КФН

**1. Информация за важни събития, настъпили през отчетното тримесечие на финансовата 2024 г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.**

През трето тримесечие на 2024 г. е отчетена печалба за дружеството в размер 548 хил. лв.

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.

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 Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът е имал 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. Към 30.09.2024 г. в „Зенит Имоти“ АДСИЦ е постъпила цялата сума в размер на 1 750 000 лв.

През деветмесечието на 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ изпълни две лихвени плащания по облигационна емисия с ISIN код BG2100026231, както следва:

#### Идентификация на емисията:

- ISIN код BG2100026231
- Брой облигации: 11 000 (единадесет хиляди)



София 1303, България  
бул. Тодор Александров 73  
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019  
[www.zenitimoti.com/new/](http://www.zenitimoti.com/new/) e-mail: [info@zenitimoti.com](mailto:info@zenitimoti.com)

- 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 act/ 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.
  - На 13.09.2024 г. има падеж на лихва в размер на: 276 502,73 EUR.
- Сума на една облигация: 25,13 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 12.09.2024 г.
- Дата на плащането: 27.09.2024 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 използват 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:

<b>РАЗМЕР</b>	1 400 000 лв.
<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>СРОК</b>	За 6 месеца, до 06.04.2024 г.
<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 банката с титуляр „Зенит Имоти“ АДСИЦ

За периода 01.01.2024 г. - 30.09.2024 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.



На 19.03.2024 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на Зенит Имоти АДСИЦ. Общото събрание на акционерите освободи от длъжност членове на Съвета на директорите Георги Бахнев Георгиев и Ромил Светозаров Златанов и избра за нови членове на Съвета на директорите Ивелина Красиминова Кирова и Тодор Димитров Тодоров. Промяната е вписана в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с вписване № 20240403141806.

## **2. Оповестяване на обстоятелства по ал. 1 и 2 от чл. 34 от Наредба 2, на основание чл. 34, ал. 3 от Наредба 2.**

„Зенит Имоти“ АДСИЦ е емитент на облигационна емисия с ISIN код BG2100026231.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 711 521.37 евро и е формирана от сбора от дължимите главница договорна лихва по ЕМИСИЯТА.

През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

Информация за агенцията за кредитен рейтинг (БАКР) е налична на сайта на организацията: <https://www.bcra-bg.com/bg/about-us>

Информация за присъденият кредитен рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР) на ЗАД „Армеец“: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>

Кредитният рейтинг, присъден на застрахователя, съответства на степен на кредитно качество, по-голяма от степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество.

## **3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.**

Към датата на съставяне на публичното уведомление за финансовото състояние не са налице конкретни събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността и резултатите от тази дейност.



Предметът на дейност на „Зенит Имоти” АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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.

### **Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

Дружеството оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти и земеделска земя. Ето защо акциите на „Зенит Имоти” АДСИЦ до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти и земеделска земя. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на „Зенит Имоти” АДСИЦ, а оттам върху стойността на активите на „Зенит Имоти” АДСИЦ и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като „Зенит Имоти” АДСИЦ възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на „Зенит Имоти” АДСИЦ, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

### **Рискове, свързани с войната в Украйна.**

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционираните субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.



Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на ръководството на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

### **Рискове, свързани с глобалните промени в климата**

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива



- Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящия отчетен период „Зенит имоти“ АДСИЦ не е изложена на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

„Зенит имоти“ АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

#### **Рискове, свързани с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива.**

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

За отчетния период дружеството не е било изложено на кредитен риск. Дейността му не е финансирана с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

#### **3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.**

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

#### **4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения за съответния отчетен период.**



София 1303, България  
бул. Тодор Александров 73  
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019  
[www.zenitimoti.com/new/](http://www.zenitimoti.com/new/) e-mail: [info@zenitimoti.com](mailto:info@zenitimoti.com)

---

Информацията е представена подробно в т. 1.

25.10.2024 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

гр. София

Тодор Тодоров