



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

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ“
УЛ. „БУДАПЕЩА“ № 16,
ГР. СОФИЯ 1000**

**БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
УЛ. „ТРИ УШИ“ № 6
ГР. СОФИЯ 1000**

ОБЩЕСТВЕНОСТТА

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

съгласно чл. 100б, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с актуална информация относно параметрите на емисия корпоративни облигации с **ISIN код BG2100026231**, издадена от **„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ**, ЕИК 175255336, със седалище и адрес на управление в гр. София п.к. 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ 73

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Във връзка с оповестен през м. Февруари 2025 г. Информационен документ по чл. 100б, ал. 7, вр. ал. 4, вр. ал. 1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), касаещ взети решения на общото събрание на облигационерите (ОСО) на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100026231, проведено на 03.02.2025 г., за промяна на конкретен параметър по емисията, а именно - замяна на обезпечението по облигационната емисия от застраховка на ипотечи върху недвижими имоти, както и решение до учредяването на първи по ред ипотечи в полза на Довереника на облигационерите („АВС ФИНАНС“ АД) по облигационен заем с ISIN BG2100026231 върху всички недвижимите имоти, посочени в т. първа от дневния ред на същото ОСО, „Зенит Имоти“ АДСИЦ да има право да сключва допълнителни споразумения към застраховката по полица № 23 100 1404 0000965559/13.09.2023 г. със застрахователя ЗАД АРМЕЕЦ, с които да обезпечават частично задълженията по издадения облигационен заем до размер общо за двата вида обезпечение не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационния заем, с настоящия Информационен документ Ви уведомяваме за следното:

1. „Зенит Имоти“ АДСИЦ учреди ипотечи върху недвижими имоти, както следва: Служба по вписванията – гр. Варна - вписана на 13.02.2025 г.; Служба по вписванията – гр. Каварна - вписана на 13.02.2025 г.; Служба по вписванията – гр. Ямбол - вписана на 17.02.2025 г.; Служба по вписванията – гр. Лом - вписана на 04.03.2025 г. и предостави на ДОВЕРЕНИКА „АВС Финанс“ АД вписаните в съответните служби по вписванията нотариални актове за учредяване на ипотечка, както и удостоверения за вписвания отбелязвания и заличавания, от които е видно, че ипотеките са първи по ред и не са налице вписвания на други тежести или права на трети лица върху имотите;



2. Учредените към момента ипотечи обезпечават вземанията на облигационерите за част от размера на облигационния заем, а именно общо до размер от EUR 10 319 039 (десет милиона триста и деветнадесет хиляди и тридесет и девет евро), която сума представлява пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарни оценки изготвени от независим оценител по чл. 5 от ЗНО, а разликата до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационния заем следва да бъде обезпечена от застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“;

3. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ сключи на 21.03.2025 г. анекс - Добавък № 1 към застрахователна полица № 23 100 1404 0000965559/13.09.2023 г. към застрахователната полица, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационния заем, а именно при рискова експозиция (застрахователна сума) по полицата, променена на 14 161 521.37 евро;

4. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ сключи на 21.03.2025 г. анекс към Договора с довереника на облигационерите „АВС Финанс“ АД, във връзка с промененото обезпечение по облигационната емисия с ISIN BG2100026231.

Всички останали параметри по облигационната емисия остават непроменени, а именно:

- Размер на облигационния заем: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди);
- 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;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца или 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата: облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията.
- Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (13.03.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.
- Датите на лихвените плащания са: 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.
- Датите на главничните плащания са: 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.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон, и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане



на облигациите от конкретния инвеститор и други. 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 банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор. Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 13.09.2032 г.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- *Съотношение Пасиви/Активи:* Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по 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 %;
- *Покритие на разходите за лихви:* Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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;
- *Текуща ликвидност:* Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите, посочени по-горе, се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай, коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът 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.

Изпълнителен директор: _____

Тодор Тодоров