



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

**АВС Финанс АД – довереник на
облигационерите**

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД

ОБЩЕСТВЕННОСТТА

Отчет за изпълнение на задълженията

съгласно чл. 100е, ал. 1, т. 2, във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК от „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100026231 към 31.03.2025 г.

**1. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ
СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Облигационният заем в размер на 11 млн. евро е емитиран на 13.09.2023г.

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации - придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества; покриване на разходи свързани с реализиране на облигационната емисия. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства е формиран диверсифициран инвестиционен портфейл.

2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 11 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем „Зенит Имоти” АДСИЦ е направило първи по ред ипотечи в полза на “АВС Финанс” АД общо за 10 319 039 EUR, а за остатъка „Зенит Имоти” АДСИЦ е сключил застраховка при ЗАД „Армеец“ в полза на „АВС Финанс“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Дружеството поддържа договор за



застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на КЗ.

Застраховката „Финансов риск“ покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от емитента към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия.

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

3. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс на консолидирана основа (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%;

Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 88,83 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана основа (изчислен, 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;

Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 1,57.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по счетоводен баланс на консолидирана основа). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 4,74.



Към датата на изготвянето на този отчет Емитентът притежава дъщерно дружество „Витенда Истейт“ ЕООД и съответно извършва консолидация, поради което финансовите показатели по-горе се изчисляват и представят съобразно данните от консолидирания отчет към 31.03.2025 г.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взима с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100б, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК.

4. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Лихва по облигационния заем е 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.



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

- 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.

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“ АД СИЦ превежда нетната сума за разпределяне по сметки на ЦД.

Към 31.03.2025г. емитентът дължеше второто лихвено плащане в размер на: 247 811,32 EUR . Лихвеното плащане беше извършено на 30.04.2025.

5. ПЛАЩАНИЯ ПО ЕМИСИЯТА

15.05.2025 г.

Изпълнителен директор: _____

гр. София

Тодор Тодоров