



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 ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г. на консолидирана база

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 първото тримесечие на финансовата 2025 г. и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, както и за тяхното влияние върху резултатите в справките по образец, определен от заместник – председателя.**

Общият размер на активите на Групата в края на първото тримесечие възлиза на 24 932 хил. лв.

За първото тримесечие Групата е реализирала общо приходи от дейността в размер на 964 хил. лв.

Разходите за дейността на Групата са общо 382 хил. лв., от които 71.47 % представляват разходи за лихви (по емитиран облигационен заем)

През първото тримесечие на 2025 г. е отчетена печалба за дружеството в размер 582 хил. лв.

През отчетния период „Зенит Имоти“ АДСИЦ сключи окончателен договор за покупка на дялове от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, а именно:

Купувач	Дружество и % от дяловете	Притежавани активи
Зенит имоти АДСИЦ	100% от дялове на "ВИТЕНДА ИСТЕЙТ" ЕООД, ЕИК 208061758	Поземлен имот с площ 16 045 кв.м. и прилежащи сгради, находящи се в гр. Ямбол

През първото тримесечие на 2025 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ имаше задължение да изпълни лихвено плащане 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 13.03.2025 г. се дължи плащане на лихва в размер на: 247 811,32 EUR.
- Сума на една облигация: 22,53 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 12.03.2025 г.

Лихвеното плащане беше извършено на 30.04.2025

#### **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 първи по ред ипотечи в полза на довереника на облигационерите „АВС Финанс“ АД за общ размер 10 319 039.00 евро.

„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“. На 21.03.2025 г. се сключи анекс и Общата агрегатна стойност



на застрахователната полица се промени на 14 161 521.37 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 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.

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

### **3. Оповестяване на обстоятелства по чл. 31, ал.5 от ЗДСИЦДС.**

На 15.01.2025 „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ придоби 67 010 дяла, представляващи 100 % от капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, ЕИК 208061758, което е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

### **4. 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 санкционирани 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 изложено на климатичен риск. На риск, свързан с промените в климата, е изложен бизнес секторът, в който дружеството



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)

развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

**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.

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

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

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

Информацията е представена подробно в т. 1.

15.05.2025 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

гр. София

Тодор Тодоров