

Изх.№ 13/21.02.2024 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100026231,
ЕМИТИРАНА ОТ ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. "Будапеща" №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. "Три уши" №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ АД (ISIN BG2100026231, Борсов код ZENB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
21.02.2024г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

Доклад
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на
облигационеритена „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ
 ISIN код на емисията: BG2100026231
 Борсов код на емисията: ZENB
 Емитент: „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ
 Период: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ на 13.09.2023 г. През посочения период „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2023г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е : Инвестиране на паричните 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 под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 31.12.2023 г. активите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ са 23 848 хил. лв., или с 0.73% по-малко от стойността им в края на предходния период.

Активи	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	208	150	38.67%	0.87%
Инвестиционни имоти	7 135	0	%	29.92%
Нематериални активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговска репутация	0	0	0.00%	0.00%
Финансови активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	0	0	0.00%	0.00%
Активи по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи активи	7 343	150	4795.33%	30.79%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	8 173	14 495	-43.62%	34.27%
Финансови активи	8 081	8 582	-5.84%	33.89%
Парични средства и парични еквиваленти	250	150	0.67%	1.05%
Разходи за бъдещи периоди	1	647	-99.85%	0.004%
Общо текущи активи	16 505	23 874	-30.87%	69.21%
Общо активи	23 848	24 024	-0.73%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи нарастват за сметка на текущите активи. Значително увеличение се наблюдава при инвестиционните имоти, като то се дължи главно на сключени договори за покупка на недвижими имоти.

Текущите активи на групата отбелязват спад от 30.87%. Това се дължи на изпълнени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	650	650	0.00%	2.73%
Резерви	24	24	0.00%	0.1%
Финансов резултат	1 305	1 268	2.92%	5.47%
Общо собствен капитал	1 979	1 942	1.91%	8.3%
Малцинствено участие	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	20 567	22 080	-6.85%	86.24%
Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи пасиви	20 567	22 080	-6.85%	86.24%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	1 302	2	65000.00%	5.46%
Общо текущи пасиви	1 302	2	65000.00%	5.46%
Общо пасиви	21 869	22 082	-0.96%	91.7%
Общо собствен капитал и пасиви	23 848	24 024	-0.73%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. общо собственият капитал на групата на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ е в размер на 1 979 хил. лв. Не се забелязва значително изменение в стойността на собствения капитал.

Нетекующите пасиви през периода спадат с 6.85%, като за това допринасят търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат значителен ръст от 1 300 000 лева.

Не се забелязва значителна промяна в общата сума на собствения капитал и пасивите на дружеството.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q3 2022
Нетни приходи от продажби	341	77	342.86%
Финансови приходи	175	0	%
Общо приходи	516	77	585.30%
Разходи по икономически елементи	129	113	570.13%
Финансови разходи	350	7	4900.00%
Общо разходи за дейността	479	120	299.17%
Печалба от дейността	37	0	%
Общо разходи	479	120	299.17%
Печалба преди облагане с данъци	37	0	%
Разходи за данъци	0	0	0.00%
Печалба след облагане с данъци	37	0	%
В т.ч. за малцинствено участие	0	0	0.00%
Нетна печалба за периода	37	0	%
Загуба преди облагане с данъци	0	43	%
Нетна загуба за периода	0	43	%

Към 31.12.2023г. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ бележи значителен ръст в нетните приходи от продажби. Финансовите приходи също нарастват спрямо предходния период. Ръст отбелязват и финансовите разходи.

Към четвъртото тримесечие дружеството отбелязва значително подобрене във финансовия резултат, спрямо предходния период. Дружеството отбелязва печалба от 37 000 лева за периода, спрямо загубата от 43 000 лева за предходния период.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	12.6767	11923.5
Бърза ликвидност	12.6759	11600.00
Незабавна ликвидност	6.3986	4366.00
Абсолютна ликвидност	0.1920	75.00

През третото тримесечие на 2023г. стойността на текущите пасиви на дружеството е значително малка, което допринася за високите коефициенти на ликвидност на дружеството.

През настоящия период текущите пасиви отбелязват ръст от 1 300 000 лева и това се отразява на коефициентите на ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.8624	0.9191
Общ дълг/Активи	0.9170	0.9192
Общ дълг/Собствен капитал	11.0505	11.3708
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	12.0505	12.3708

Към 31.12.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „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. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на емитента, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 711 521.37 евро. Срокът на полицата е до 11.11.2032г.

Зад Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните средства в размер на 11 000 000 евро са използвани от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа:

1. Придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията за ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
2. Погасяване на всички задължения, свързани с пласиране, обезпечаване и допускане до търговия на емисията;

Подробна разбивка на изразходването на средствата набрани от облигационна емисия е представена по-долу:

- 6 700 хил. лв. са използвани за предоставяне на аванс за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Емитентът е сключил предварителен договор с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД, съгласно условията на който продавачът следва да учреди чрез апорт или преобразуване чрез отделяне от себе си ново специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС с недвижим имот, находящ се в гр. Ямбол, с площ от 16 045 кв. м. и застроена площ от 4 472 кв.м., и да продаде дяловете от новоучреденото дружество на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ. Очакваният срок за сключване на окончателен договор е 30.06.2024 г. Към датата на настоящия Проспект, специализирано дружество не е учредено.
- 14 572 хил. лв. са използвани за плащания по предварителни договори за покупка на недвижими имоти, находящи се в градовете Лом, Русе, Каварна, Малко Търново и Варна. Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е придобило недвижимите имоти в гр. Русе, гр. Каварна и област Монтана (в общините Якимово, Валчедръм, Брусарци, Медковец и Лом). Очакваният срок за придобиване на имотите в гр. Малко Търново е 31.03.2024 г. По отношение на предварителния договор за придобиване на недвижимия имот в гр. Варна, на 28.12.2023 г. е сключено допълнително споразумение, съгласно което срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 30.06.2024 г.
- Сума в размер на 112 хил. лв. е използвана за заплащане на премията по застрахователния договор към Гаранта, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия Проспект, за първата година.
- 37 хил. лв. са използвани за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, включително за такси към упълномощения инвестиционен посредник и към Довереника на облигационерите.
- 69 хил. лв. са използвани за текущи разходи и такси – в т. ч. нотариални такси, такси за изготвяне на оценки и др.

Облигационната емисия е издадена на 13.09.2023г. с обща номинална стойност в размер на 11 млн. евро и е разпределена в 11 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема

към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; 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 плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад емитентът не е имал неплатени падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

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

-- 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 %;

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.9170 (**91.70%**);

-- Коефициент на 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.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.83**;

-- Коефициент на 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.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.12.2023г. стойността на показателя е **12.68**.

В случай, че Емитента 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 определените финансови съотношения, дружеството 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.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София
21.02.2024г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор