

Изх.№ 12/24.02.2025 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
24.02.2025 г.

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: 30.09.2024 г. - 31.12.2024 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 2024г. 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 30.09.2024 г. активите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ са 24 574 хил. лв., или с 1.93% повече от стойността им в края на предходния период.

Активи	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 30.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.004%
Инвестиционни имоти	14 262	14 262	0.00%	58.04%
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	14 263	14 263	0.00%	58.04%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	445	77	477.92%	1.81%
Финансови активи	9 432	9 432	0.00%	38.38%
Парични средства и парични еквиваленти	433	336	28.01%	1.76%
Разходи за бъдещи периоди	1	0	100.00%	0.004%
Общо текущи активи	10 311	9 845	4.73%	41.96%

Общо активи	24 574	24 108	1.93%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

През четвъртото тримесечие на 2024г. нетекущите активи не се променят, докато текущите активи нарастват с 466 хил.лв. Значителен ръст има при търговски и други вземания който са се увеличили с 378 хил. лв.

Текущите активи на групата отбелязват ръст от 4.73%. Увеличение от 97 хил. лв. се наблюдава при финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 30.12.2024 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	650	650	0.00%	2.65%
Резерви	24	24	0.00%	0.1%
Финансов резултат	1 528	1 852	-17.49%	6.28%
Общо собствен капитал	2 202	2 526	-12.87%	8.96%
Малцинствено участие	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	21 514	21 514	0.00%	87.58%
Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи пасиви	21 514	21 514	0.00%	87.58%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	858	68	1161.76%	3.49%
Общо текущи пасиви	858	68	1161.76%	3.49%
Общо пасиви	23 784	21 582	10.20%	96.79%
Общо собствен капитал и пасиви	24 574	24 108	1.93%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на групата на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ е в размер на 2 202 хил. лв., което представлява 12.87% спад спрямо предходния период. Това се дължи на по-слабия финансов резултат на дружеството, за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода не се променят. Текущите пасиви бележат ръст от 1161.76%.

Не се забелязва значителна промяна в общата сума на собствения капитал и пасивите на дружеството, която е нарастнала с 1.93% спрямо предходния период.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Нетни приходи от продажби	1 528	341	348.09%
Финансови приходи	0	175	-100.00%
Общо приходи	1 528	516	196.12%
Разходи по икономически елементи	178	129	37.98%
Финансови разходи	1 126	351	220.80%
Общо разходи за дейността	1304	480	459.99%
Печалба от дейността	224	36	522.22%
Общо разходи	1 304	480	171.66%
Печалба преди облагане с данъци	224	36	522.22%
Загуба преди облагане с данъци	0	0	0.00%
Разходи за данъци	0	0	0.00%
Печалба след облагане с данъци	224	36	522.22%
В т.ч. за малцинствено участие		0	0.00%
Загуба след облагане с данъци	0	0	0.00%
Нетна печалба за периода	224	36	522.22%

Към 30.12.2024г. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ бележи значителен ръст в нетните приходи от продажби. Финансовите приходи спадат до нула, спрямо 175 хил.лв. през предходния период. Като цяло приходите на дружеството бележат ръст от 196.12%.

Към четвъртото тримесечие на 2024г. дружеството бележи 522.22% ръст на печалбата от дейността. Нетната печалба на компанията се подобрява значително за разглеждания 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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	12.0175	144.7794
Бърза ликвидност	12.0163	144.7794
Незабавна ликвидност	11.4977	143.6471
Абсолютна ликвидност	0.5047	4.9412

Ликвидността на компанията е **силно влошена** в Q4 2024 спрямо Q3 2024. Всички ключови показатели са спаднали **драстично**, което показва, че компанията има значително по-малко ликвидни активи за покриване на текущите си задължения. Това увеличава финансовия риск и може да създаде проблеми с краткосрочната платежоспособност. През четвъртото тримесечие на 2024 г. всички показатели за ликвидност на дружеството отбелязват значително влошаване спрямо третото тримесечие. Най-голям спад се наблюдава при текущата и бързата ликвидност. Незабавната и абсолютната ликвидност също намаляват значително спрямо предходния период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.8755	0.8924
Общ дълг/Активи	0.9680	0.8952
Общ дълг/Собствен капитал	10.8002	8.5439
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	11.1590	9.5439

Платежоспособността на компанията се е **влошила** в Q4 2024 спрямо Q3 2024. Въпреки лекото намаление на дългосрочния дълг спрямо активите, общата задлъжнялост и ливъриджът са нараснали значително. Това показва по-голяма финансова зависимост от дългово финансиране и увеличен риск за изплащане на задълженията.

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/armeec-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 евро. 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 е изплатил всички 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 30.12.2024г. стойността на показателя е 0.9679 (**96.79%**)

-- 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 30.12.2024г. стойността на показателя е **1.20**;

-- 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 30.12.2024г. стойността на показателя е **12.0175**.

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

24.02.2025 г.

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор