



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)

**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**

**ОБЩЕСТВЕННОСТТА**

### **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 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 настъпили в събития, касаещи решения на общото събрание на облигационерите (ОСО) на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100026231, проведено на 03.02.2025 г., за промяна на конкретен параметър по емисията, а именно - (1) замяна на обезпечение по облигационната емисия от застраховка на ипотечи върху недвижими имоти, както и (2) 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 обезпечава 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, **на основание чл. 100б, ал. 7, вр. ал. 4, вр. ал. 1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)**, Ви уведомяваме за следното:

**1.** „Зенит Имоти“ АДСИЦ учреди на 06.02.2026 г. договорна ипотечка върху новопридобит недвижим имот - поземлен имот, урбанизирана, площ 26 300 кв. м. с идентификатор 46663.501.1794 и стар идентификатор 46663.501.1361. и 46663.501.1622, находящ се в обл. Бургас, общ. Малко Търново, гр. Малко Търново, ул. България, удостоверено от Служба по вписванията – гр. Малко Търново, в полза на Довереника по облигационна емисия на „Зенит Имоти“ АДСИЦ с ISIN BG2100026231 - „АВС Финанс“ АД.

От вписаните до момента в съответните Служби по вписванията нотариални актове за учредяване на ипотечка, както и от Удостоверенията за вписвания отбелязвания и заличавания, е видно, че ипотеките са първи по ред и не са налице вписвания на други тежести или права на трети лица върху имотите.

С това последно действие е финализирано учредяването на първи по ред ипотечи в полза на Довереника на облигационерите по облигационен заем с ISIN BG2100026231 върху всички



недвижими имоти, които ще послужат като обезпечение по издадената облигационна емисия и посредством които ще се замени досега съществуващото обезпечение застраховка.

2. На 18.02.2026 г. „Зенит имоти“ АДСИЦ и ЗАД Армеец прекратиха сключения 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 рисковата експозиция (застрахователна сума) по полицата, променена на 14 161 521.37 евро, предвид учредяването на първи по ред договорни ипотечи от страна на „Зенит имоти“ АДСИЦ по всички недвижими имоти, които служат като обезпечение по облигационна емисия с ISIN BG2100026231, издадена от „Зенит имоти“ АДСИЦ, вместо досега действалото обезпечение застраховка.

По този начин е изпълнена изцяло процедурата по замяна на обезпечението застраховка по облигационна емисия с ISIN BG2100026231, издадена от „Зенит имоти“ АДСИЦ, с обезпечението първи по ред договорни ипотечи по всички недвижими имоти, които служат като обезпечение по облигационна емисия с ISIN BG2100026231, издадена от „Зенит имоти“ АДСИЦ, за което е взето решение от страна на ОСО на дружеството от 03.02.2025 г.

3. На 18.02.2026 г. е подписан анекс към договора с Довереника на облигационерите, с който са внесени промени в правоотношението с Довереника съобразно посоченото по-горе. Същият може да бъде намерен на интернет страницата на емитента: <https://zenitimoti.com/new/>.

**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