

## „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

### РЕЗЮМЕ

#### Част I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100026231
CFI код	DBFUFR
FISN код	ZENITIMOTI /1.25BD 20320913
Размер на облигационния заем	11 000 000 (единадесет милиона) евро
Валута на облигационния заем	евро
Брой корпоративни облигации	11 000 (единадесет хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	13.09.2023 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
Срочност	9 (девет) години 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.
Изплащане на главницата	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
Лихва	6 (шест) месеца
Период на лихвено плащане	

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

#### „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Проспектът съдържа цялата информация за „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователя отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застраховката по облигационната емисия.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение <номер/дата>, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

**Дата: 25.01.2024 г.**

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

• **„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, с работно време от 9.00 – 17.00 ч; тел.: +359 888 631 323, лице за контакт – Мирослава Костова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща – [info@zenitimoti.com](mailto:info@zenitimoti.com)

• **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 9.00 – 17.00 ч; тел.: +359 52 601 594, ел. поща: [office@abvinvest.eu](mailto:office@abvinvest.eu), лице за контакт - Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ ([www.zenitimoti.com/new/](http://www.zenitimoti.com/new/)), на хартиен носител на адреса на управление на Емитента и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД ([www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)).

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

## **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

<i>Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Емитент на облигациите е „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ с ISIN код BG2100026231.
<i>Идентификационни данни и данни за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175255336, LEI код 894500AO07SY4UI1DD21, Седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, тел.: +359 888 631 323, лице за контакт – Мирослава Костова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща – <a href="mailto:info@zenitimoti.com">info@zenitimoti.com</a> .
<i>Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар:</i> „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175255336, LEI код 894500AO07SY4UI1DD21, Седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, тел.: +359 888 631 323, лице за контакт – Мирослава Костова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща – <a href="mailto:info@zenitimoti.com">info@zenitimoti.com</a> .
<i>Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта:</i> Комисия за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, e-mail: <a href="mailto:bg_fsc@fsc.bg">bg_fsc@fsc.bg</a> .
<i>Дата на одобряване на проспекта:</i> Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение <b>&lt;номер/дата&gt;</b> .
<i>Предупреждения към инвеститорите:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Резюмето следва да се схваща като въведение към проспекта.</li><li>Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора.</li><li>Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.</li><li>Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното законодателство, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.</li><li>Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;</li><li><b>Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.</b></li></ul>

## **Раздел Б – Информация за Емитента „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ**

<i>Кой е емитентът на ценните книжа?</i> Наименованието на Емитента е „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ.
<i>Седалище и правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175255336, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, тел.: +359 888 631 323. Дружеството е с LEI код 894500AO07SY4UI1DD21. Правно организационната форма на Емитента е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в

<p>частност с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦД).</p>
<p><b>Основни дейности:</b></p> <p>Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента 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.</p>
<p><b>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого:</b></p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 558 850 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 85.98% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121779787, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73.</p> <p>Към датата на изготвяне на Проспекта, други акционери в „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, притежаващи пряко над 5% от капитала на Емитента, са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Универсален пенсионен фонд (УПФ) „Съгласие“, притежаващ 45 200 акции, представляващи 6.95% от капитала и от гласовете в общото събрание на Емитента. УПФ „Съгласие“ се представлява и управлява от Пенсионно осигурителна компания (ПОК) „Съгласие“ АД, ЕИК 831284154, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117.</li> <li>• УПФ „ЦКБ-Сила“, притежаващ 45 350 акции, представляващи 6.98% от капитала и от гласовете в общото събрание на Емитента. УПФ „ЦКБ-Сила“ се представлява и управлява от Пенсионноосигурително акционерно дружество (ПОАД) „ЦКБ-Сила“ АД, ЕИК 825240908, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 87.</li> </ul> <p>Към датата на изготвяне на този Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК върху Емитента.</p> <p>Към 31 декември 2023 г., акционери в „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, които съответно притежават непряко над 5% от капитала на Емитента, са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1, с представляващ Светослав Иванов Дечев, притежаващо 22 550 акции, представляващи 9.08% от капитала и от гласовете в общото събрание на мажоритарния собственик на Емитента.</li> <li>• „Нова Индустриална Компания“ АД, ЕИК 130564805, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1574, р-н Слатина, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13, с представляващ Силвия Ангелова Димитрова, притежаващо 24 090 акции, представляващи 9.70% от капитала и от гласовете в общото събрание на мажоритарния собственик на Емитента.</li> <li>• Covotsos Textiles Limited, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 2623, със седалище и адрес на управление: Temistokli Dervi 40, 3 Floor, Office 301, Nicosia, Cyprus, с директори Koralia Papacharalampous и Michalis Timbios, притежаващо 24 348 акции, представляващи 9.80% от капитала и от гласовете в общото събрание на мажоритарния собственик на Емитента.</li> </ul>
<p><b>Идентификационните данни на основните му управляващи директори:</b></p> <p>„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Георги Бахнев Георгиев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, Ромил Светозаров Златанов – Председател на Съвета на директорите и Стефан Георгиев Атанасов – член на СД. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Бахнев Георгиев.</p> <p>На 19.01.2024 г. е проведено заседание на СД, на което е взето решение за свикване на ОСА на 19.03.2024 г. при следния дневен ред: т. 1. Освобождаване от длъжност на настоящите членове на Съвета на директорите Георги Бахнев Георгиев и Ромил Светозаров Златанов и избиране за нови членове на Съвета на директорите на Ивелина Красиминова Кирова и Тодор Димитров Тодоров. Определяне размера на възнагражденията и гаранциите на членовете на СД и срока, за който същите са дължими. При липса на кворум, на основание чл.227 от ТЗ общото събрание ще се проведе на 03.04.2024 г.</p> <p>На 22.01.2024 г. е подадено заявление към Агенция по вписванията с № 20240122090707, включващо поканата за ОСА.</p>
<p><b>Идентификационните данни на законово определените му одитори:</b></p> <p>Годишният индивидуален и годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2022 г. са одитирани от „Финстаб“ ООД, ЕИК 121714394, одиторско дружество, член на ИДЕС под № 104, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1510, р-н Подуяне, ул. „Д-р Лонг“ № 11-15, ет. 1, ап. 4, представлявано от Трифонка Йонкова Велева и Денислав Василев Велев заедно и поотделно, с регистриран одитор, отговорен за ангажимента Денислав Василев Велев с регистрационен номер № 0651 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес: гр. София 1510, кв. „Х. Димитър“, ул. „Д-р Алберт Лонг“ № 11, ап. 4, тел.: +359 888 834 432, e-mail: <a href="mailto:d.velev@abv.bg">d.velev@abv.bg</a>.</p>
<p><b>Избрана основна финансова информация относно Емитента:</b></p> <p>Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран индивидуален и годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г., годишния одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г., междинния неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г., междинния неаудитиран индивидуален и междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2022 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.</p>

Отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)

	31.12.2022	31.12.2022	30.06.2023	30.09.2023
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет
Оперативна печалба/(загуба)	(44)	(36)	(60)	(116)

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	31.12.2022	31.12.2022	30.06.2023	30.09.2023
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	(1)	(4)	(4)	21 932
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	199.22	358.40	253.43	11 937
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	0.005	0.003	0.004	11.37
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)*	N/A	N/A	N/A	N/A

\* Коефициент на лихвено покритие – не може да бъде изчислен поради липса на разходи за лихви към 30.09.2022 г. и 31.12.2022 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2022	31.12.2022	30.06.2023	30.09.2023
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет
Нетни парични потоци от оперативни дейности	(32)	(25)	(44)	(124)
Нетни парични потоци от финансови дейности	(7)	(7)	40	21 444
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1 937)	(1 945)	5	(21 179)

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2022 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.“

В одиторския доклад, относно одита на годишния индивидуален финансов отчет за 2022 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

1. Систематични рискове – макроикономически риск; политически риск; военен конфликт в Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск; инфлационен риск.

2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); валутен риск; лихвен риск; кредитен риск; ликвиден риск; оперативен риск.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

• Вид на облигациите:

Облигациите са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен номер ISIN BG2100026231. Всички облигации от емисията, за която се иска допускане за търговия, са един клас.

• Тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 11 000 (единадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 11 000 000 (единадесет милиона) евро. Срокът на емисията е 9 години (падеж 13.09.2032 г.). Емисията облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е издадена в евро.

• **Правата, материализирани в ценните книжа:**

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

• **Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:**

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирването на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се иницира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

• **Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:**

Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на Облигации.

• **Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:**

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20230913151554, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата 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).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 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.

Погасяването на главницата се извършва на 10 равни вноски по 1 100 хил. евро на следните дати: 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.

**2. Къде ще се търгуват ценните книжа?**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

**3. Има ли гаранция свързана с ценните книжа?**

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

**Естество и обхват на гаранцията:** Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 07 септември 2023 г., за обезпечаване вземанията 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 и разноси по облигационния заем, в това число и разносите по евентуално принудително изпълнение, „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АВС Финанс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 711 521.37 евро. Застраховката, обезпечаваша облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 13.09.2023 г. Срокът на застрахователната полица е до 11.11.2032 г. В предложението по чл. 205 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че "след изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите".

**Кой гарантира ценните книжа:** Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с

ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: 02 9811 340. Електронна страница: [www.armees.bg](http://www.armees.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР), отговарящ на изискването на чл. 34, дял Четвърти от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г

**Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г. и от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2021 г. и 2022 г.

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)**

	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.06.2023 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Печалба за периода	7 661	8 382	8 254

**Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)**

	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.06.2023 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	284 848	301 576	245 036
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	3.01	2.94	2.28

**Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.06.2023 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	19 283	27 094	6 063
Нетен паричен поток от финансова дейност	(12 918)	(24 429)	556
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 096)	(1 825)	(3 098)

**Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:** 1. Систематични – политически и макроикономически рискове, инфлационни рискове; 2. Несистематични - Секторни (застрахователен риск); фирмен риск; ликвиден риск; оперативни рискове; финансов риск.

**4. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?**

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията, риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем.

**Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.**

**Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

**При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?**

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, чл. 58, ал. 3 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ от 07.09.2023 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 13.09.2023 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 17 252.52 евро или 1.568 евро на облигация и са за сметка на Емитента. При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

**Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175255336, LEI код 894500AO07SY4UI1DD21, Седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, тел.: +359 888 631 323, лице за контакт – Мирослава Костова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща – [info@zenitimoti.com](mailto:info@zenitimoti.com).

**Защо е съставен този проспект?**

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации.

- Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 11 000 облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 07.09.2023 г., като планира средствата от облигационната емисия да бъдат използвани по предмета му на дейност и да бъдат инвестирани в следните основни насоки: придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества, както и за покриване на разходи свързани с реализиране на облигационната емисия.

Емисията облигации е първа за „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството е изразходвало почти всичките набрани средства от настоящата емисия облигации в размер на 11 млн. евро в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, както следва:

- 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“ АД СИЦ. 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 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 емисията 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.

Останалите средства са налични по банкова сметка на Дружеството Емитент.

Постъпленията от настоящата облигационна емисия няма да бъдат достатъчни да покрият всичките й предназначения. Поради тази причина, Емитентът е сключил на 06.10.2023 г. договор за банков кредит в размер на 1 400 хил. лв. за срок от 6 месеца до 06.04.2024 г., с основна цел на банковия заем – доплащане по сключените предварителни договори за придобиване на недвижими имоти. Емитентът е изразходвал средствата по банковия заем по неговото предназначение.

- *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

Не са налице споразумения за поемане.

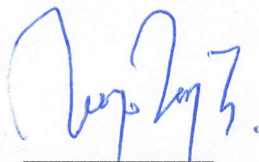
- *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.**

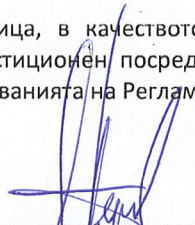


Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



**Георги Георгиев**  
Изпълнителен директор  
„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



**д-р Явор Русинов**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



**Иво Петров**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



**Миролуб Иванов**  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД



**Константин Велев**  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД