

## „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

### РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

#### Част II 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
Изплащане на главницата	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.
Лихва	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
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

#### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

##### „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ 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 и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 14, параграф 1, буква „б“ от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

Членовете на Съвета на директорите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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. Представляващите Застрахователя отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

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“ АД СИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ</b> гр. София п. к. 1000, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8 от 9:00 – 17:00 ч. +359 888 631 323 <a href="mailto:info@zenitimoti.com">info@zenitimoti.com</a> Мирослава Костова (ДВИ)
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 9:00 – 17:00 ч. +359 52 601 594 <a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a> 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“ АД СИЦ ([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“ АД СИЦ 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 ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	7
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	9
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	9
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	22
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	22
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	23
6.1. Описание.....	23
6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата година .....	23
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....	24
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	24
8.1. Членове на Съвета на директорите .....	24
8.2. Конфликти на интереси.....	25
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	25
9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол .....	25
9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента .....	28
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	28
10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети.....	28
10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	31
10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините .....	31
10.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.....	32
10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани .....	32
10.3. Правни и арбитражни производства .....	32
10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента .....	32
11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ .....	32
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	33
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	33
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ .....	34

14.1.	Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.....	34
14.2.	Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството.....	35
14.3.	Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи .....	36
14.4.	Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.....	36
14.5.	Информация за придобитите недвижими имоти .....	36
14.5.1.	Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти .....	36
14.5.2.	Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти .....	37
14.5.3.	Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация .....	38
14.5.4.	Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	39
14.5.5.	Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти .....	39
14.5.6.	Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори.....	39
14.5.7.	Последно изготвената оценка на недвижимите имоти .....	39
14.5.8.	Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда .....	42
14.6.	Данни за банката депозитар .....	42
14.6.1.	Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница.....	42
14.6.2.	Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност .....	42
14.6.3.	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.....	42
14.7.	Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	43
14.7.1.	Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница .....	43
14.7.2.	Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	43
14.7.3.	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.....	43
14.8.	Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти .....	45
14.8.1.	Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти или вземанията, информация за които е представена в Проспекта.....	45
14.8.2.	Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите. ....	45

14.9.	Допълнителна информация за разходите на дружеството .....	46
14.9.1.	Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел .....	46
14.9.2.	Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	46
14.10.	Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава .....	46
14.11.	Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти .....	47

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД** – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

**БФБ или Бурсата** – „Българска фондова борса“ АД

**ДВИ** – Директор за връзка с инвеститорите

**ДЕС** – дипломиран експерт-счетоводител

**Дружеството или Емитента** – „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** – Закон за пазарите на финансови инструменти

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**КФН или Комисията** – Комисия за финансов надзор

**МСС** – Международни счетоводни стандарти

**МСФО** – Международни стандарти за финансова отчетност

**НПВУ** – Национален план за възстановяване и устойчивост

**НСС** – Национални счетоводни стандарти

**ОЛП** – Основен лихвен процент

**ОСА** – Общото събрание на акционерите

**ОСО** – Общото събрание на облигационерите

**ПОАД** – Пенсионноосигурително акционерно дружество

**ПОК** – Пенсионно осигурителна компания

**СД** – Съвет на директорите

**ТЗ** – Търговски закон

**УПФ** – Универсален пенсионен фонд

**ХИПЦ** – Хармонизиран индекс на потребителските цени

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

**Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ:**

Представляващите Емитента:

- **Георги Бахнев Георгиев** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител;

Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

### **Декларация от тези, които отговарят за регистрационния документ**

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

#### **1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:**

- **Георги Бахнев Георгиев** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Ромил Светозаров Златанов** – Председател и член на Съвета на директорите;
- **Стефан Георгиев Атанасов** – Независим член на Съвета на директорите,

#### **1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:**

**Мирослава Кънчева Костова**, с бизнес адрес гр. София, п. к. 1407, бул. „Черни връх № 53, съставител на годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2022 г. и годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., междинния неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г. и междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

#### **1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:**

Одиторско дружество **„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, отговарят солидарно за вредите, причинени от причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитирания индивидуален финансов отчет за 2022 г. и одитирания консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2022 г.

**1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:**

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

**1.5. Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:**

- **Миролуб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

Представляващите лицето гарантиращо ценните книжа ЗАД „Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

**ДЕКЛАРИРАТ, че:**

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

**Доклади от експерти**

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

**Информация от трети страни**

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>);
- Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>);

**Одобрение от компетентния орган**

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение **<номер/дата>**, което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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



Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **Информация за одиторите**

Годишният индивидуален финансов отчет за 2022 г. 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, email: [finstab@abv.bg](mailto:finstab@abv.bg) и [d.velev@abv.bg](mailto:d.velev@abv.bg).

## **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, специфични за Гаранта по емисията облигации ЗАД „Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка „Облигационни емисии“), са представени в т. 2 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства, като значителното повишение на инфлацията през последната година или изострянето на външнополитическата ситуация и военен конфликт между Руската федерация и Украйна. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

*Систематични рискове* – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

*Несистематични рискове* – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

### **Систематични рискове**

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

### **Макроикономически риск**

Избрани показатели	Източник	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Валутен курс на лева за 1 щ. д. (в края на периода)	БНБ	1.71	1.74	1.59	1.73	1.83
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	БНБ	109 916	120 342	120 492	138 979	167 809
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	15 646	17 251	17 377	20 207	24 399
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	БНБ	2.7%	4.0%	-4.0%	7.7%	3.9%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	2.7%	3.8%	0.1%	7.8%	16.9%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%
Заети лица (в хил. лв.)	НСИ	3 152.7	3 233.1	3 121.7	3 076.5	2 940.6
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	1 146	1 267	1 391	1 561	1 761
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 706.3	-2 908.3	-1 941.1	-2 886.7	-5 074.3
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-4.80%	-4.70%	-3.2%	-4.1%	-5.9%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	531.6	1 147.8	24.4	-1 224.8	-1 199.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	0.9%	1.9%	0.0%	-1.7%	-1.4%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	53 557.2	61 867.3	83 998.2	97 827.7	115 979.7
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	48.7%	51.4%	69.7%	70.4%	69.1%
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	37 189.9	37 716.1	38 991.2	41 317.0	44 248.9
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	66.2%	61.3%	63.3%	58.1%	51.6%
Държавен дълг (млн. лева)	МФ	24 305.2	24 078.1	29 594.6	33 274.5	37 850.5
Държавен дълг (% от БВП)	МФ	22.1%	20.0%	24.6%	23.9%	22.6%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	39 650.9	44 048.6	44 317.7	52 458.9	64 788.9
Бюджетен дефицит (% от БВП)	БНБ	1.7%	2.1%	-3.8%	-4.0%	-2.9%

Към датата на Проспекта, само някои от разгледаните макроикономически показатели са налични за 2023 г. По данни на БНБ, валутния курс на лева за 1 щатски долар (в края на периода) е 1.77, основният лихвен процент (номинален ОЛП на годишна база, %) е в размер на 2.90%, паричният агрегат М1 (тесни пари) е в размер на 125 285.9 млн. лв., а паричния агрегат М1 (като % от БВП) е в размер на 67.0%. По данни на НСИ, към края на 2023 г. индексът на потребителските цени (измерващ изменението спрямо предходния период в %) е в размер на 4.7%, докато средногодишният ИПЦ е 9.50%.

Според ноемврийския брой от 2023 г. на макроикономическата прогноза, изготвена от БНБ, очакванията са растежът на реалния БВП в България да възлезе на 1.9% (спрямо 3.9% през 2022 г.), за което ще допринасят едновременно вътрешното търсене и нетният износ, докато изменението на запасите се предвижда да има силен отрицателен принос. Подобряването на вътрешното търсене ще се определя от растежа на крайните потребителски разходи, подкрепяни от нарастващите заплати, повишения размер на пенсиите и другите социални трансфери, както и от ниската склонност на домакинствата към спестяване. Положителният принос на нетния износ отразява прогнозирания по-силен спад на вноса спрямо износа на стоки и услуги, като динамиката на вноса е силно повлияна от понижението на натрупаните запаси в икономиката през второто тримесечие на годината. Фактори, които се очаква да ограничават износа на стоки през 2023 г., са влошаването на глобалната икономическа активност и проявлението на специфични за страната фактори. Очакванията на експертите от централната банка са растежът на реалния БВП да се ускори до 2.7% през 2024 г. и до 3.6% през 2025 г. най-вече поради преустановяване на наблюдаваното

през 2023 г. понижение на запасите в икономиката, както и поради очакваното значително ускоряване на растежа на инвестициите, определено главно от заложените допускания за изпълнението на проектите по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ).

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 6.1% в края на 2023 г. най-вече поради проявяването на базов ефект от силното нарастване на потребителските цени през предходната година. Средно за 2023 г. прогнозите са общата инфлация да възлезе на 8.8%, като в краткосрочен план се очаква проинфлационният натиск, произтичащ от нарастването на разходите на фирмите за труд, задълбочаващия се недостиг на работна сила и силното частно потребление, да остане значителен и да продължи да оказва влияние за ограничената степен и скорост на пренасяне на понижаващите се международни цени на суровините върху крайните потребителски цени в България. В резултат на това в края на 2023 г. базисните компоненти и хранителните продукти ще имат най-висок положителен принос за общата инфлация, следвани от стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия. Очаква се темпът на нарастване на ХИПЦ да се забави до 3.1% в края на 2024 г. (при средногодишна стойност от 4.3%) и да остане на това ниво и в края на 2025 г. (при средногодишна стойност от 3.1%).

Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансиран за 2023 г., докато за 2024 г. и 2025 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий предвид задълбочаващите се глобални геополитически конфликти и все още нереализираните се в пълна степен ефекти от затягането на монетарните условия в Европа и в САЩ. В допълнение съществуват значителни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти по НПВУ и за усвояване на европейски средства, различни от тези по НПВУ, както и от засилване на пренасянето на ефектите от повишаването на основните лихвени проценти на ЕЦБ върху българската икономика.

По отношение на прогнозата за инфлацията съществуват рискове предимно за по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен период. Тези рискове произтичат от евентуалното реализиране на по-високи от заложените в техническите допускания международни цени на енергийни и неенергийни суровини вследствие на нарастващото геополитическо напрежение в световен мащаб. Възможността за по-съществено пренасяне от страна на фирмите на по-големите разходи за труд върху крайните потребителски цени в среда на исторически висок недостиг на работна сила е предпоставка за реализиране на по-висока от прогнозираната базисна инфлация. Други рискове са свързани с потенциално по-големи спрямо заложените в прогнозата увеличения на административно определяните цени.

### **Политически риск**

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата в чужбина. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими към неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност, ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахы от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:

- след няколко поредни парламентарни избори, 49-тото народно събрание успя да излъчи редовно правителство с мандата на коалицията „Продължаваме промяната“ – „Демократична България“ и подкрепено от коалицията ГЕРБ-СДС. Тези формации обаче са в голяма степен политически опоненти и към момента не може да се определи политическата обстановка като стабилна. Съгласно предварителната уговорка, след девет месеца трябва да бъде направена ротация на премиерския пост, което не се е случвало в българската история. Основните цели за страната, които нееднократно бяха обявени като приоритетни и от двете формации следва да задържат правителството поне в близката година – реформа в съдебната система, назначаване с нов мандат на ръководители на множество от българските институции, влизане в Еврозоната, приемане на страната в Шенгенското пространство, изпълнение на ангажиментите на страната като член на ЕС и НАТО и др.
- бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от геополитическите събития. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.
- възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове.
- борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори.
- оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.
- възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.

### **Военен конфликт в Украйна**

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поскъпване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят неблагоприятно на дейността на руски и свързани с тях предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна, се очаква това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Инвазията на Русия в Украйна, съчетано с последващото въвеждане на различни санкции от страна на САЩ и ЕС, засили геополитическото напрежение в Източна Европа. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. По-високите цени на стоките и услугите биха могли да навлязат в реалната икономика чрез по-ниско потребление и инвестиции, което да окаже отрицателно въздействие върху растежа. Освен това спадът в доставките на руски стоки за ЕС може да причини недостиг на селскостопански продукти и суровини, което да повлияе на икономическата активност. Тези тенденции биха могли допълнително да засилят инфлационния натиск, тъй като по-високите цени на суровините вече са допринесли за значително по-високи нива на инфлация. В контекста на вече повишена инфлация, това представлява предизвикателство за позицията на паричната политика от страна на централните банки.

Предвид развитието на войната, изгледите за прекратяване на конфликта в следващите месеци са минимални, което изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си.

### **Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

*Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)*

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	30.09.2023 г.
4.70%	4.10%	5.20%	4.50%	3.90%	4.00%

*Източник: Национален статистически институт*

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.30%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.50%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.90%. През 2023 г. се забелязва леко повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.00% в края на третото тримесечие на годината.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

**Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната, както и понижаване на кредитния рейтинг, в следствие на нестабилно управление, може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента. От друга страна, най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране.

На 24.11.2023 г. международната рейтингова агенция **S&P Global Ratings** повиши перспективата пред рейтинга на България от стабилна до положителна и потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Положителната перспектива отразява мнението на рейтинговата агенция, че има вероятност, поне едно към три, България да се присъедини към еврозоната през следващите 24 месеца.

Управляващата коалиция, сформирана през юни, представлява първото стабилно правителство на България през последните две години, след проведени пет парламентарни избори. Една от основните политически цели на правителството е присъединяването на страната към еврозоната, което се планира да се постигне от 1 януари 2025 г. България може да не изпълни всички критерии за конвергенция, особено този за ценовата стабилност. Дори ако България не се присъедини към еврозоната през 2025 г., от рейтинговата агенция очакват, че присъединяването вероятно ще бъде отложено за 1 януари 2026 г.

**Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск**

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в следствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

**Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

*Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)*

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.80%	3.10%	1.70%	3.30%	15.30%	9.50%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите

ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2018 г. е 2.80%, през 2019 г. е 3.80%, а през 2020 г. съответно е 1.70%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3 % спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.30% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца остава на ниво от 9.50%.

Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. Цените на едро на природния газ се повишиха с почти 300%, поради необичайно ниските складови наличности, повишеното търсене от страна на икономиките, излизащи от пандемията и минималните доставки от Русия. Тези процеси водят неминуемо до повишаване на инфлацията, като европейската икономика е подложена на натиск от свиването на покупателната способност на потребителите. По оценки на анализатори разходите на домакинствата за енергия са нараснали с 50% през 2022 г., а помощите от правителствата за защита на населението от повишаващите се цени ще компенсират само около една четвърт от тях. Енергийната криза може да свали до 1% от brutния вътрешен продукт, като въздействието ѝ ще бъде различно в отделните страни, а правителствената подкрепа може да намали сериозните негативни последици. Във връзка с постоянно нарастващите цени на енергийните ресурси се прие и приложи програма за компенсации на бизнеса.

### **Валутен риск**

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а БНБ е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в Еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България

е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото.

#### ***Риск от настъпване на форсмажорни събития***

Природни катастрофични събития, терористични атаки, военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

#### ***Рискове, свързани с изменението на климата***

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Операциите на Емитента нито попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, нито са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали.

#### ***Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка***

България е една от страните в ЕС с най-ниски преки данъци – данъкът върху печалбата на компаниите и данъкът върху дохода на физическите лица е в размер от 10%. Това е едно от малкото предимства на родната икономика, но вероятно ефекта от него се е изчерпал през годините. В условията на постоянни бюджетни дефицити постоянно се чуват призови от някои формации за вдигане на данъчната ставка и/или въвеждане на прогресивно облагане на доходите на физическите лица. Същевременно в ЕС се планира въвеждане глобален минимален корпоративен данък от 15%.

През последните години бяха въведени някои облекчения за бизнеса за справяне с пандемията от COVID-19, с растящите цени на енергоносителите и ускорената инфлация. Предвижда се в близко бъдеще повечето от тях да отпаднат.

Възможно е в бъдеще да бъдат направени изменения в регулаторната рамка както на местно, така и европейско ниво. Някои промени вече са приети, а имплементирането им предстои (като регламента за таксономията например).

#### **Несистематични рискове**

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

#### ***Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)***

Предметът на дейност на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, съгласно неговия устав, е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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. Дружеството е сключило предварителни договори за покупка на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът е придобил недвижими имоти, находящи се в град Русе, гр. Каварна и област Монтана (в общините Якимово, Валчедръм, Брусарци, Медковец и Лом). След придобиването и на останалите имоти, оперативните и финансовите резултати на Емитента ще са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Емитента фактори, върху които той не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране;
- Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии.

С придобиването на имотите, за които Емитентът вече е сключил предварителни договори, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

#### Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи биха рефлектирали върху нетната стойност на активите на една акция. В този смисъл, пазарните цени на недвижимата собственост биха оказали допълнително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Емитента и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Дружеството.

#### Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато

Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени.

**Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти**

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Емитента.

**Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти**

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличения интерес към имотното кредитиране. Ниските лихвени равнища по ипотечните кредити, съчетани с ръст на цените подтикнаха инвеститорите да се завърнат на пазара, като конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Все пак трябва да отчетем, че пазарът е силно фрагментиран и докато някои подсектори прегриват, към други интереса е ограничен.

**Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда**

Отдаване на имотите на Емитента под наем ще определя зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на задълженията от страна на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност на Дружеството.

**Рискове, свързани с използването на дългово финансиране**

Емитентът финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някой от планираните ефекти за Дружеството.

**Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти**

В случай, че Емитентът влага средства в ремонтиране на придобитите от него недвижими имоти, Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в

рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. Рисковете, свързани с ремонтирането на недвижими имоти, следва да се минимизират чрез внимателно проучване от страна на Емитента на потенциалните му контрагенти, както и чрез сключване на договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

**Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии**

В случаи, че Дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

**Рискове, специфични за Дружеството**

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко Емитента. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

**Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Емитентът не е изложен на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви са деноминирани в български лева или евро. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в невъзможността на Дружеството да бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. За управление на ликвидността, се прилага консервативен подход за поддържане на оптимален ликвиден запас на парични средства. Текущо своевременното плащане на задълженията и паричните наличности се следи от счетоводството. Емитентът се старее да поддържа оптимален запас от парични средства, за да финансира стопанската си дейност. Съществува риск от невъзможност Дружеството да изпълнява своите задължения без достатъчно оборотни средства. Като специфично дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, възможностите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за поемане на дълг са законово регламентирани.

**Лихвен риск**

Лихвен риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на държани от Дружеството финансови активи и пасиви ще варират поради промени в пазарните лихви. Инструментите с фиксиран лихвен процент са изложени на риск на справедливата стойност на лихвения процент – промените в нивата на пазарния лихвен процент ще влияят на стойността на държаните финансови активи и пасиви с фиксирана лихва. Финансовите активи и пасиви с плаващ лихвен процент са изложени на риск на паричния поток – бъдещите парични потоци от тях ще зависят от промени в пазарните лихвени проценти.

**Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Финансовите активи са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Основните финансови активи на Дружеството, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо от финансовия отдел, съгласно установената политика на Дружеството.

**Оперативен риск**

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по Емитентът не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦДС, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на третото лице, банката-депозитар и СД на Дружеството.

С цел ограничаване на оперативния риск Дружеството сключва писмени договори с третото лице и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

**Финансиране на инвестициите в недвижими имоти**

Успехът на Емитентът зависи в голяма степен от възможността той да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. През последните години обаче тази тенденция се обърна и през последните години ипотечното кредитиране бележи ръст. Изискванията по отношение на кредитоспособността останаха. След продължителното ниво на ниски лихвени нива, породени от политиките на водещите централни банки през 2022 г. започна затягане на паричната политика на водещите централни банки в противодействие с повишаващата се инфлация. Увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми. Политиката на рязко увеличение на лихви от страна на Европейската централна банка с курс на затягане на паричната си политика с цел овладяване на рекордната инфлация, отчетена през 2022 г. и спада и до целево ниво от 2% в Еврозоната ще води до увеличение пазарните лихвени нива не само по облигационния заем на Емитента, чиито лихвен процент е обвързан 6-месечния EURIBOR, но и при всяко друго външно финансиране, доколкото пазарната цена на заемния паричния ресурс се повишава.

**Регулаторен риск**

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай, че Емитента не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС съществува риск от възможност лицензът му за извършване

на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН (по предложение на заместник-председателя).

**Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. ДСИЦ възлага дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“.

ДСИЦ може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица. Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Емитента е „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД съгласно сключен договор от 07.05.2007 г.

Неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Основният риск, свързан с дейността на „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Емитентът има право да прекрати договора с третото лице, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му или неизпълнението не е отстранено, а вредите от него поправени в дадения от Дружеството разумен срок.

**Неетично и незаконно поведение**

Това е рискът Емитентът да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството следва да се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

**Риск от възможно осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните**

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

**Риск от липсата на средства за изплащане на дивиденди**

Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия член и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Същевременно съгласно чл. 78, ал. 6, Дружеството, по решение на ОСА Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДФСИЦДС. Дружеството е

длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

##### **Фирма и търговско наименование на емитента**

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ. Емитентът е регистриран като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007 г. със седалище и адрес на управление гр. Пловдив – 4000, ул. „Княз Александър I Батенберг“ № 42 и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007 г. на Комисията за финансов надзор. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

##### **Данни за Емитента**

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. София
Адрес на управление	район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8
Дата на учредяване	21.03.2007 г.
ЕИК	175255336
LEI код	894500AO07SY4UI1DD21
Телефон	+359 888 631 323
Електронна страница*	<a href="https://zenitimoti.com/new/">https://zenitimoti.com/new/</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@zenitimoti.com">info@zenitimoti.com</a>

\* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

#### **5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

##### **Основни дейности**

Предметът 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.

През 2022 г. основни източници на реализиран доход за Емитента са приходи от аренда и финансови приходи. Към 31 декември 2022 г. Дружеството отчита приходи от аренда в размер на 77 хил. лв., формиращи се от реализация на периодични вземания по договори за наем. От 2021 г. Емитентът не притежава активи, поради извършени покупко-продажби на земеделски земи. Притежаваните от Дружеството земеделски земи са били отдадени под наем за срок от една стопанска година 2021/2022 г. Дружеството е постигнало договореност с купувача, че сумата от арендните / наемните вноски за стопанската 2021/2022 г. ще постъпят по сметка на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ. Тази клауза е залегнала в нотариалните актове, с които са продадени имотите на Дружеството. Общата сума на сключените договори за наем възлиза на 77 хил. лв. като задължението за превеждане на дължимите наемни плащания за стопанската година 2021/2022 г. е до 30.09.2022 г. Към датата на изготвяне на годишния консолидиран отчет към 31 декември 2022 г. са постъпили всички суми в размер на 77 хил. лв. През 2022 г. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не е осъществявал сделки по покупко-продажба на недвижим имот.

Към края на третото тримесечие на 2023 г. Емитентът не отчита приходи от аренда. Основният източник в приходната част на Дружеството се формира от финансови приходи – във връзка с приходи от неустойка за изпълнение по предварителен договор.

Емитентът е сключил предварителни договори със „Зем Инвест“ ЕООД (за имот в Самоков), ЕИК 124517676, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, ул. „Иван Сусанин“ № 55А, ет. 5. и „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД (за имот в Ямбол), ЕИК 030133106, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, бул. „Княз Александър Батенберг“ 1. Условието на договорите включват дружествата да учредят чрез апорт или чрез преобразуване чрез отделяне от себе си ново специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС и да продадат дяловете на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ.

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г. е прекратено действието на сключения през 2022 г. договор със „Зем Инвест“ ЕООД. С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът „Зем Инвест“ ЕООД се задължава да заплати на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7.50% от реално платения аванс от 1 750 000 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000 лв. (който не е заплатен със средствата от настоящата облигационна емисия) да бъде възстановен на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ в срок до 31.03.2024 г. Към датата на настоящия Проспект, „Зем Инвест“ ЕООД е изплатил цялата неустойка по договора и част от платения аванс в размер на 369 хил. лв.

По отношение на сключения предварителен договор с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД, очакваният срок за сключване на окончателен договор е 30.06.2024 г. Емитентът е използвал постъпленията от настоящата облигационна емисия за плащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти в градовете Лом, Русе, Каварна, Малко Търново и Варна, както и за предоставяне на аванс за придобиване на дялове от специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС (по сключения предварителен договор с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **6.1. Описание**

**А) На всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети**

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.

**Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на емитента след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ**

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30.09.2023 г., Емитентът е сключил на 06.10.2023 г. договор за банков кредит с „Централна кооперативна банка“ АД (ЦКБ АД), 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. Лихвеният процент на банковия заем е променлив, но не по-малко от 3.20%. Съгласно условията на банковия кредит, лихвите са платими на 25-то число на всеки календарен месец, а главницата се изплаща еднократно на крайната дата на кредита. За обезпечаване на всички вземания на Банката, Кредитополучателят е учредил в полза на Банката първи по ред особен залог, вписан по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху вземания на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ от всички настоящи и бъдещи сметки, разкрити в ЦКБ АД с титуляр „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ.

**6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата година**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ оперира в сектор недвижими имоти. Секторът е високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

На 13.09.2023 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 11 000 000 евро. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества
- покриване на разходите, свързани с реализиране на облигационната емисия

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

## **7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА**

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## **8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

### **8.1. Членове на Съвета на директорите**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Георги Бахнев Георгиев.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия проспект за допускане до търговия са, както следва:

<b>Име и функция в рамките на Емитента</b>	<b>Служебен адрес</b>
Георги Бахнев Георгиев – Изпълнителен директор и Член на СД	гр. София, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8
Ромил Светозаров Златанов – Председател и Член на Съвета на директорите	гр. София, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8
Стефан Георгиев Атанасов – Независим Член на Съвета на директорите	гр. София, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8

### **Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него**

Георги Бахнев Георгиев е:

- Управител в „Дисижън Консулт“ ЕООД, ЕИК: 205602863
- Управител в „Милк Комерсиал“ ЕООД, ЕИК: 130936999

Ромил Светозаров Златанов е:

- Член на СД на „Лизинг Финанс“ ЕАД, ЕИК: 131352367
- Член на СД на „Финанс Секюрити Груп“ АД, ЕИК: 202191129
- Член на СД на „М Рент“ ЕАД, ЕИК: 131455456
- Член на СД на „Скай Пей“ АД, ЕИК: 205421578

Стефан Георгиев Атанасов не участва в управлението и собствеността на други търговски дружества.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ.

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.

На 22.01.2024 г. е подадено заявление към Агенция по вписванията с № 20240122090707, включващо поканата за ОСА.

## **8.2. Конфликти на интереси**

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

## **9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

### **9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта, 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**

В тази връзка, „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ е част от икономическата група на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от КФН. Акции на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД, с борсов код ZNTN. Мажоритарният собственик на Емитента има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове в състав: Ивелина Красиминова Кирова – Изпълнителен директор и член на СД, Тодор Димитров Тодоров – член на СД, Илина Светославова Милева – член на СД.

Към датата на изготвяне на Проспекта, други акционери в „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ, притежаващи пряко над 5% от капитала на Емитента, са:

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.

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.

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.

Към 31 декември 2023 г., акционери в „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, които съответно притежават непряко над 5% от капитала на Емитента, са:

„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.

„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.

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 Paracharalampous и Michalis Timbios, притежаващо 24 348 акции, представляващи 9.80% от капитала и от гласовете в общото събрание на мажоритарния собственик на Емитента.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за централния регистър на ценни книжа. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Акционерите на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100 т. от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне

вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за “заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

- Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

- Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

- Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

- Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- *Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- *Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

- *Право да искат назначаване на контрольори*

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

## **9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента**

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ.

## **10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

### **10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети**

Одитирания годишен индивидуален финансов отчет, заедно с одиторския доклад и отчета за управление за 2022 г., Одитирания годишен консолидиран финансов отчет, с одиторския доклад и отчета за управление за 2022 г., Междинният неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г. и Междинният неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента (<https://zenitimoti.com/new/>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция x3News ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

От 15.07.2022 г. „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД (трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), ЕИК 175276637, става дъщерно дружество на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, което придобива 100% от дяловете в капитала му. По този начин, „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ става част от Група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, която включва дружеството майка – „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ и притежаваното от него дружество „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД. Първият консолидиран финансов отчет на Емитента е към края на третото тримесечие на 2022 г.

На 26.06.2023 г. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ продава 100% от дяловете в капитала на „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД. С вписване № 20230703154153 в Агенция по вписванията Дружеството „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е заличено като едноличен собственик на капитала на „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД. В тази връзка, към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана основа.

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.09.2023</b>
	Одитирани данни		Неаудитирани данни	
	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет
Приходи от аренда	77	77	-	-
<b>Общо приходи от основна дейност</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	-	-
Разходи за външни услуги	(72)	(79)	(19)	(87)
Разходи за персонала	(49)	(34)	(41)	(29)
<b>Общо разходи за основна дейност</b>	<b>(121)</b>	<b>(113)</b>	<b>(60)</b>	<b>(116)</b>
<b>Печалба/(загуба) от основна дейност</b>	<b>(44)</b>	<b>(36)</b>	<b>(60)</b>	<b>(116)</b>
Други финансови приходи	-	-	44	175
Финансови разходи	(7)	(7)	(1)	(59)

Нетна печалба/(загуба) за периода	(51)	(43)	(17)	0
Печалба/(загуба) на акция (в лева)	(0.08)	(0.07)	(0.03)	(0.00)

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2022 г., одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., неодитиран междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството отчита приходи от аренда в размер на 77 хил. лв., формиращи се от реализация на периодични вземания по договори за наем. От 2021 г. Емитентът не притежава активи, поради извършени покупко-продажби на земеделски земи, но приходите се формират от отдаването под наем на притежаваните от Дружеството земеделски земи за срок от една стопанска година 2021/2022 г. – след постигната договореност с купувача, че сумата от арендните / наемните вноски за стопанската 2021/2022 г. ще постъпят по сметка на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ.

Приходната част към 30.06.2023 г. и към 30.09.2023 г. се формира изцяло от финансови приходи – във връзка с приходи от неустойка за изпълнение по предварителен договор. Разходите за основна дейност през разглеждания исторически период се състоят от разходи за външни услуги и разходи за персонала. Към края на третото тримесечие на 2023 г. е отчетена загуба за Емитента в размер на 0 хил. лв. – отчетената загуба е по-малка от хиляда лева.

**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
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Разходи за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	150	150	150	150
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	5	-	-
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>150</b>	<b>155</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	2	2	2	14 495
Текущи данъчни активи	31	31	7	-
Парични средства и еквиваленти	10	9	11	150
Аванс за придобиване на текущи финансови активи	1 750	1 750	1 754	8 582
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	647
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 793</b>	<b>1 792</b>	<b>1 774</b>	<b>23 874</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>1 943</b>	<b>1 947</b>	<b>1 924</b>	<b>24 024</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен капитал	650	650	650	650
Премия резерв	24	24	24	24
Натрупана печалба	1 311	1 311	1 260	1 268
Нетна печалба/(загуба) за периода	(51)	(43)	(17)	0
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 934</b>	<b>1 942</b>	<b>1 917</b>	<b>1 942</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	21 433
Други нетекущи пасиви	-	-	-	647
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 080</b>

<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	5	5	5	2
Задължения към персонала и социалното осигуряване	2	-	1	-
Данъчни задължения	2	-	1	-
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>22 082</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>1 943</b>	<b>1 947</b>	<b>1 924</b>	<b>24 024</b>

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2022 г., одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., неаудитиран междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. и неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г.

През 2022 г. Групата е формирала разходи за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване в размер на 150 хил. лв. – свързани с цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк в района на община Тервел. В отчета за финансовото състояние на Дружеството към 30.09.2023 г. се вижда ефекта от емитирането на облигациите от настоящата емисия върху общата стойност на пасивите.

Текущите активи към края на третото тримесечие на 2023 г. се формират предимно от търговски и други вземания в размер на 14 495 хил. лв. и аванс за придобиване на текущи финансови активи в размер на 8 582 хил. лв.

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.09.2023</b>
	Одитирани данни		Неаудитирани данни	
	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет
<b>Парични потоци от основна дейност</b>				
Постъпления от клиенти	77	77	-	-
Плащания на доставчици и други	(56)	(69)	(25)	(130)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(48)	(33)	(42)	(30)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(4)	-	23	36
Други постъпления /(плащания), нето	(1)	-	-	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(32)</b>	<b>(25)</b>	<b>(44)</b>	<b>(124)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>				
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(180)	(180)	-	(14 784)
Плащания за придобиване на капиталови инструменти	(1 755)	(1 755)	-	(6 400)
Други постъпления от инвестиции	8	-	5	5
Други плащания/ (постъпления)	(10)	(10)	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(1 937)</b>	<b>(1 945)</b>	<b>5</b>	<b>(21 179)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>				
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-	-	21 514
Други плащания	(7)	(7)	40	(70)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>	<b>40</b>	<b>21 444</b>

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 976)	(1 977)	1	141
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 986	1 986	10	9
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	9	11	150

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2022 г., одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., неаудитиран междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. и неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г.

Към края на третото тримесечие на 2023 г., нетният паричен поток от оперативна дейност на Емитента е отрицателен в размер на 124 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен в размер на 21 179 хил. лв. в следствие на платените аванси за покупка на недвижими имоти и дялове в специализирано дружество. Отрицателните парични потоци от оперативна и инвестиционна дейност през периода са компенсирани от положителният паричен поток от финансова дейност в размер на 21 444 хил. лв., основно в резултат на постъпленията от емитирането на настоящата облигационна емисия в размер на 21 514 хил. лв.

## **10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация**

**10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините**

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2022 г., Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2022 г., Междинният неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г. и Междинният неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. са оповестени по надлежащия ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента. Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Годишният индивидуален финансов отчет за 2022 г. 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.

В одиторския доклад, относно одита на консолидирания 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет за текущия период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.“

**10.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

**10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани**

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, съгласно т. 10.1 на Приложение 8 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129 са извлечени данни от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2022 г. и годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2022 г., както и от междинния неодитиран финансов отчет към 30.09.2023 г. и междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г.

**10.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по правни и арбитражни производства.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на други държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или неговите финансово състояние и рентабилност.

**10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неодитиран финансов отчет към 30.09.2023 г., Емитентът е сключил на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, в размер на 1 400 хил. лв. с основна цел на банковия заем – доплащане по сключените предварителни договори за придобиване на недвижими имоти.

В т. 6, подточка 6.1, буква б) от настоящия Регистрационен документ е представена информация за параметрите на банковия кредит.

**11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изисквана информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Дата	Кратка информация за оповестяването
03.01.2024 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление за значително дялово участие от УПФ „Съгласие“.
29.12.2023 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление за значително дялово участие от акционера „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и от УПФ „ЦКБ-Сила“.
15.12.2023 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление за значително дялово участие от акционера „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, съгласно което към 14.12.2023 г. дяловото му участие е намаляло до 99.91% от капитала.
31.10.2023 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление по чл. 145 оп ЗППЦК от „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, че на 31.10.2023 г. е придобило акции, с което участието му е достигнало 100% от капитала на Емитента.
30.10.2023 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление по чл. 145 оп ЗППЦК от „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД за придобиване на собствеността върху 649 900 акции, представляващи 99.98% от капитала на Емитента, на 30.10.2023 г.



	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ беше получено уведомление по чл. 145 оп ЗППЦК от „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД за прехвърляне на собствеността върху 649 900 акции, представляващи 99.98% от капитала на Емитента, на 30.10.2023 г.
26.10.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен отчет за трето тримесечие на 2023 г.
05.10.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ публикува уведомление за преведено първо общо събрание на облигационерите, притежаващи облигации по емисия с ISIN код BG2100026231.
19.09.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ публикува уведомление за вписано в Агенция по вписванията съобщение за сключен облигационен заем.
08.09.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ публикува уведомление за взето решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации.
28.08.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2023 г.
27.07.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен индивидуален отчет за второ тримесечие на 2023 г.
04.07.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ публикува уведомление за заличаване на Емитента в Агенция по вписванията като едноличен собственик на капитала на „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД.
22.06.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи протокол от общо събрание на акционерите, проведено на 21.06.2023 г.
31.05.2023 г.	В „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ се получи уведомление за значително дялово участие от „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД.
29.05.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2023 г.
15.05.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите.
26.04.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи годишен консолидиран финансов отчет за дейността за 2022 г.
26.04.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен индивидуален отчет за първо тримесечие на 2023 г.
24.03.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи годишен финансов отчет за дейността за 2022 г.
27.02.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2022 г.
01.02.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ публикува уведомление за назначаване на Мирослава Костова като директор за връзки с инвеститорите.
27.01.2023 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен индивидуален отчет за четвърто тримесечие на 2022 г.
25.11.2022 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен консолидиран отчет за трето тримесечие на 2022 г.
25.10.2022 г.	„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ представи тримесечен индивидуален отчет за трето тримесечие на 2022 г.

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция x3News ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)), Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>) и сайта на Дружеството (<https://zenitimoti.com/new/>).

## 12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

## 13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg>;
2. Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <https://zenitimoti.com/new/>; в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);
3. Годишен индивидуален финансов отчет за 2022 г., годишен консолидиран финансов отчет на Емитента за 2022 г., междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2023 г., както и междинен неаудитиран консолидиран финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ към 30.06.2023 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <https://zenitimoti.com/new/>; в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg); електронен портал x3News [www.x3news.com](http://www.x3news.com).

4. Проспект – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството <https://zenitimoti.com/new/>; в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg).

#### **14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**14.1. Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.**

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Устава на Дружеството основната му инвестиционна цел е запазване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

В чл. 10, ал. 5 от Устава са описани детайлно инвестиционните цели:

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, заложи в закона и Устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар;
- участия в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствения и привлечения капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва и средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното увеличение на капитала. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ използва и привлечен капитал в рамките на закона за финансиране на дейността си. Дружеството може да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

Съществуват условности, които Емитентът се задължава да спазва до изплащането на емисията Облигации:

- 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.

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. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Основната финансова цел на Дружеството се състои в нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти и инвестиции в дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Финансовата стратегия на Дружеството се базира на принципа на стабилно увеличение на приходите като резултат от активното управление на придобитите имоти – чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

#### **14.2. Ограничения в инвестиционната политика на дружеството**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 7, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, трябва да се намират на територията на Република България и на територията на друга държава членка.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в случаите на чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от ОСА на ДСИЦ.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите описани в чл. 11, ал. 2 от Устава.

#### **14.3. Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи**

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 9, ал. 2 и ал. 3 от Устава, Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всички държави членки на ЕС. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на друга държава членка, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в и за последващата експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях. Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава.

В допълнение, Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка – без ограничения;
- банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;
- други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

Общия размер на инвестициите посочени по-горе не могат да превишават 30 на сто от активите на Дружеството.

#### **14.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на друга държава членка, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в и за последващата експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

В т. 14.5 от настоящия Регистрационен документ са представени характеристиките на придобитият от дружеството недвижим имот.

#### **14.5. Информация за придобитите недвижими имоти**

##### **14.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти**

Към датата на съставяне на настоящия Проспект Дружеството има придобити следните недвижими имоти:

- Поземлен имот в град Русе с идентификатор № 63427.3.742, с площ 6 337 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, заедно с находящите се в поземления имот 9 сгради (с предназначение: промишлени сгради) с обща площ 856 кв. м.
- Поземлен имот в град Каварна с идентификатор № 35064.501.2518, с площ от 12 979 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за дърводобивната и дървообработващата промишленост, заедно с находящите се в него 5 сгради (с предназначение: промишлени сгради) с обща площ 2 912 кв. м.
- Поземлени имоти в област Монтана, като общият им брой е 308. По трайно предназначение на територията, 293 от тях са земеделска територия (като придобитите недвижими имоти включват лозя, пасища, ливади, зеленчукови градини, овощни градини, ниви, земеделски земи), а останалите 15 са горска територия (като придобитите недвижими имоти включват дървопроизводителни гори, нискостъблени гори и широколистна гора). Придобитите поземлени имоти от Емитента в област Монтана са с обща площ 1 680 982 кв. м.

*Графика 1: Структура на придобитите имоти от Емитента към датата на Проспекта*



С най-висок дял е земеделската територия с 94.5%, следвана от горската територия с дял от 4.8 на сто. Отношенията са изчислени като е взето предвид трайното предназначение на територията на всеки от придобитите имоти от Емитента към датата на Проспекта.

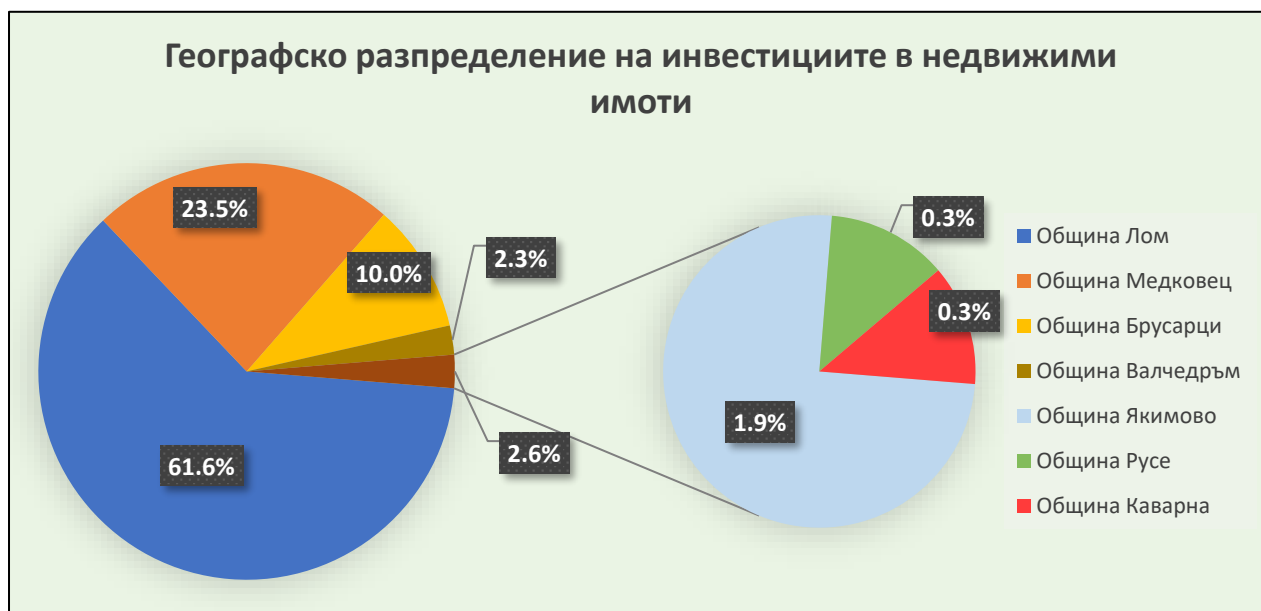
#### **14.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти**

Поземленият имот в град Русе, заедно с находящите се в него 9 сгради е в югозападната част на град Русе, в западна промишлена зона, на ул. „Капитан Райчо Николов“ № 42. Обектите се намират в застроен комуникативен промишлен район, благоустроен, в пряка близост до промишлени, търговски и административни обекти и с достъп до главни пътни артерии на града.

Поземленият имот в град Каварна, заедно с находящите се в него 5 сгради се намира на ул. „България“ № 60, в източната част на града. В близост не се намират промишлени предприятия с вредни производства, които биха могли да изхвърлят вредни емисии в почвата или атмосферата. Придобитите поземлени имоти от Емитента в област Монтана се намират в следните общини:

- Община Якимово – 6 поземлени имота, находящи се в селата Долно Церовене и Комошица, с обща площ от 44 296 кв. м.
- Община Валчедръм – 7 поземлени имота, разположени в гр. Валчедръм, с. Ботево, с. Горни Цибър и с. Мокреш, с обща площ от 71 979 кв. м.
- Община Брусарци – 31 поземлени имота, намиращи се в селата Буковец, Василовци, Дондуково, Киселево, Княжева махала, Брусарци, Смирненски и Крива бара, с обща площ от 169 684 кв. м. По трайно предназначение на територията, 20 от тях са земеделска територия, докато 11 са горска територия.
- Община Медковец – 73 поземлени имота, находящи се в селата Аспарухово, Медковец и Сливовик, с обща площ от 271 427 кв. м.
- Община Лом – 191 поземлени имота, разположени в град Лом, с. Замфир, с. Орсоа, с. Трайково, с. Сталийска махала, с. Сливата, с. Станево, с обща площ от 1 123 596 кв. м. По трайно предназначение на територията 187 от тях са земеделска територия, а 4 са горска територия.

Графика 2: Географско разпределение на придобитите имоти от Емитента към датата на Проспекта



Отношенията са изчислени на база броя придобити недвижими имоти от Емитента към датата на Проспекта и тяхното разпределение по общини.

#### **14.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация**

Придобитият от Дружеството имот в гр. Русе с идентификатор № 63427.3.742 представлява застроен поземлен имот в урбанизирана територия с начин на трайно ползване (НТП) за друг вид производствен, складов обект, с площ 6 337 кв. м. Изградените в имота 9 сгради са с площ от 14 кв. м. до 334 кв. м. Общата им площ е 856 кв. м., като всичките са едноетажни и са с промишлено предназначение.

Придобитият от Емитента имот в гр. Каварна с идентификатор № 35064.501.2518 и обща площ 12 979 кв. м., като представлява застроен поземлен имот в урбанизирана територия с начин на трайно ползване (НТП) за дърводобивната и дървообработващата промишленост. Изградените в имота 5 сгради са с обща площ 2 912 кв. м, с промишлено предназначение. В имота са разположени и съоръжения, представляващи технологично оборудване за приемане, складиране и транспортиране на зърно със съоръжение за сушене и почистване, и промишлена инсталация за природен газ.

Придобитите от Емитента недвижими имоти в област Монтана са разположени в общините Якимово, Валчедръм, Брусарци, Медковец и Лом. Общият им брой е 308, като по трайно предназначение на територията, като 293 от тях са земеделска територия, а останалите 15 са горска територия. Земеделската територия се състои от лозя, пасища, ливади, зеленчукови градини, овощни градини, ниви, земеделски земи. Горската територия включва дървопроизводителни гори, нискостъблени гори и широколистна гора. Общата площ на всички придобити от Емитента имоти в област Монтана е 1 680 982 кв. м.

Към датата на Проспекта, Емитентът не е извършвал и не е взел решение да извършва допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти в гр. Русе, гр. Каварна и област Монтана, както и не са налице планове за извършване на такива разходи.

#### **14.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Към датата на Проспекта, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Емитента недвижими имоти.

#### **14.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти**

Към датата на Проспекта, недвижимите имоти на Емитента не са отдадени за ползване срещу заплащане.

#### **14.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществения условия на застрахователните договори**

Към датата на Проспекта, находящите се сгради в недвижимия имот в гр. Русе, както и сградите и съоръженията в поземления имот в гр. Каварна са застраховани. Сградите и съоръженията са застраховани при ЗАД „Армеец“, като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на сградите и съоръженията и условията по застрахователните договори.

<b>Застраховано Имущество</b>	<b>Начало на застраховката</b>	<b>Край на застраховката</b>	<b>Застрахователна премия</b>	<b>Начин на плащане</b>
Производствени сгради, гр. Русе	31.10.2023 г.	30.10.2024 г.	309.52 лв.	Еднократно плащане на 30.10.2023 г.
Непроизводствени сгради и машини, съоръжения и оборудване, гр. Каварна	22.12.2023 г.	21.12.2024 г.	853.41 лв.	Еднократно плащане на 21.12.2023 г.

Източник: „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ

#### **14.5.7. Последно изготвената оценка на недвижимите имоти**

Недвижим имот в гр. Русе – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителят на притежавания от Емитента недвижим имот в гр. Русе, е 12.09.2023 г. Датата, на която е извършена оценката, е 15.09.2023 г.

При оценка на земята в поземления имот е използван метода на сравнителните продажби, докато за оценка на сградите в поземления имот са използвани метода на сравнителните продажби и метода на разходите.

Методът на сравнителните продажби се основава на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогични имоти при конкретни пазарни сделки. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценявания обект в сравнение с използваните аналози. Методът предлага възможността да бъдат

използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия, при които те са извършени.

Същността на метода на разходите произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани. При метода на разходите резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва, и в купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Показатели/имоти	Сравнителен метод /закръглено/	Тежест %	Разходен метод /закръглено/	Тежест %	Пазарна стойност /закръглено/
Сграда с идентификатор 63427.3.742.1	59 730.00 лв.	40%	54 990.00 лв.	60%	<b>56 890.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.2	5 400.00 лв.	40%	5 920.00 лв.	60%	<b>5 710.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.3	43 770.00 лв.	40%	51 710.00 лв.	60%	<b>48 530.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.4	20 530.00 лв.	40%	23 820.00 лв.	60%	<b>22 500.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.5	5 400.00 лв.	40%	5 920.00 лв.	60%	<b>5 710.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.6	3 860.00 лв.	40%	4 230.00 лв.	60%	<b>4 080.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.7	38 360.00 лв.	40%	45 320.00 лв.	60%	<b>42 540.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.8	9 000.00 лв.	40%	9 870.00 лв.	60%	<b>9 520.00 лв.</b>
Сграда с идентификатор 63427.3.742.9	2 880.00 лв.	40%	2 230.00 лв.	60%	<b>2 490.00 лв.</b>
<b>Обща стойност на сградите</b>					<b>197 970.00 лв.</b>
Поземлен имот 63427.3.742	1 252 250.00 лв.	100%	- лв.	0%	<b>1 252 250.00 лв.</b>
<b>Обща стойност на поземления имот</b>					<b>1 252 250.00 лв.</b>
<b>Обща стойност</b>					<b>1 450 220.00 лв.</b>

Източник: „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ

#### Недвижим имот в гр. Каварна – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителя на придобития от Емитента недвижим имот в гр. Каварна, е 11.09.2023 г. Датата, на която е извършена оценката, е 14.09.2023 г.

При определяне на общата пазарна стойност на притежавания недвижим имот в гр. Каварна е възприет подход, при който е направена оценка на поземления имот и находящите се в него сгради по три оценъчни метода. След определяне и прилагане на съответните тегла на всеки от методите и изчисляване на пазарната стойност на сградите и поземления имот е прибавена оценка на съоръженията, намиращи се в поземления имот. Съоръженията представляват технологично оборудване за приемане, складиране и транспортиране на зърно със съоръжение за сушене и почистване, и промишлена инсталация за природен газ.

За оценка на поземления имот и находящите се в него сгради са използвани три метода – метод на вещната стойност, метод на приходите и метод на посредственото сравнение. Оценителят е определил тегло от 0% за метода на вещната стойност, тегло от 20% за метода на приходите и тегло от 80% за метода на посредственото сравнение. При така зададените тегла определената пазарна стойност на поземления



имот и находящите се в него сгради е в размер на 2 577 190 лв. Определената пазарна стойност на съоръженията е в размер на 13 500 лв., като за нейното определяне е използван методът на амортизираната възстановителна стойност.

	Стойност	Тегло
<b>Оценка – сгради и поземлен имот</b>		
<i>Метод на вещната стойност</i>		
Обща стойност на сградите	1 004 200 лв.	
Пазарна стойност на прилежащия парцел и подобренията в него	1 549 960 лв.	
Стойност на имота по вещен метод	2 554 160 лв.	0%
<i>Метод на приходите</i>		
Обща стойност на сградите	1 202 430 лв.	
Пазарна стойност на нерентиращата се земя с подобренията	1 240 348 лв.	
Стойност на имота по приходен метод	2 442 778 лв.	20%
<i>Метод на посредственото сравнение</i>		
Обща стойност на сградите по метода	1 060 835 лв.	
Стойност на поземления имот с подобренията при използване на метода	1 549 960 лв.	
Стойност на поземления имот и сградите по метода	2 610 795 лв.	80%
Определена пазарна стойност на сгради и поземлен имот	2 577 190 лв.	
<b>Оценка – съоръжения в поземлен имот</b>		
Метод на амортизирана възстановителна стойност	13 500 лв.	100%
<b>Изчислена обща пазарна стойност</b>	<b>2 590 690 лв.</b>	

Източник: „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

Недвижими имоти в област Монтана – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Периодът, през който е извършен огледът от оценителя на придобитите от Емитента недвижими имоти в област Монтана, е от 07.09.2023 г. до 10.09.2023 г. За ефективна дата на оценката се възприема 18.09.2023 г. За оценка на недвижимите имоти, придобити от Емитента в област Монтана, оценителят е използвал метода на сравнителните продажби – по така приложения от него метод е определена обща пазарна стойност на имотите в размер на 3 107 640 лв. В таблицата е представено разпределение на определената пазарна стойност на придобитите имоти по общини.

Община	Стойност
Община Лом	2 072 770 лв.
Община Брусарци	296 550 лв.
Община Валчедръм	129 220 лв.
Община Медковец	521 430 лв.
Община Якимово	87 670 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>3 107 640 лв.</b>

Източник: „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

Недвижимите имоти на Емитента са придобити през 2023 г. и в тази връзка не е възможно да се направи сравнение между сумата от оценката на недвижимите имоти и данни от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството.

**14.5.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

Към датата на Проспекта няма сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда, съответно няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички тях.

**14.6. Данни за банката депозитар**

**14.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница**

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117. Електронна страница в интернет: <https://www.teximbank.bg/>, телефон: +359 2 903 55 05.

**14.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност**

Датата на учредяване на „Тексим Банк“ АД е 14.09.1992 г., съгласно Решение № 1 от същата дата на Софийски градски съд по фирмено дело № 24103/1992. „Тексим Банк“ АД е лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г. за извършване на банкови сделки в страната и чужбина, актуализиран със заповеди на управителя на БНБ №100-0570 от 23.12.1999 г.; № РД 22-0852 от 07.05.2007 г.; РД 22-2268 от 16.11.2009 г. на Управителя на БНБ.

**14.6.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- Приема на съхранение паричните средства на Дружеството, както и притежаваните от него ценни книжа;
- Открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
- Поддържа регистър на притежаваните от Дружеството ценни книжа, които са вписани в регистъра на Централен Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на Банката-депозитар;
- Извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
- Събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България и притежавани от Дружеството, и ги отнася по сметки на Дружеството.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на съществуването на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо Банката-депозитар;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми;

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Тексим Банк“ АД.

За дейността по договора „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ заплаща на „Тексим Банк“ АД възнаграждение в размер на 400 (четиристотин) лева без ДДС месечно.

#### **14.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**14.7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница**

„Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175276637, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1407, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53, представлявано от Управителя, Михаил Петров Методиев, тел.: +359 895 558 092, електронен адрес на кореспонденция с дружеството: [mkostova@kaprikornkonsulting.bg](mailto:mkostova@kaprikornkonsulting.bg), интернет страница: няма.

**14.7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

Предметът на дейност на третото лице е обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултантски услуги, извършване на всички необходими дейности като трето лице по смисъла на закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

Третото лице разполага с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на обслужването на Емитента. Служителите в „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД имат богат опит в сектора на недвижимите имоти, като са участвали активно в дейности по експлоатация, поддръжка и управление на недвижими имоти и същевременно са опосредствали различни съпътстващи дейности, характерни за дейността на дружество със специална инвестиционна цел – по реда на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество между „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ с „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД е сключен на 07.05.2007 г. В последствие, договорът е изменен с допълнително споразумение на 30.09.2022 г., на което двете страни приемат изцяло нова актуализирана редакция. На 27.10.2022 г. Комисията за финансов надзор одобрява представеното с писмо, вх. № РГ 05 1364-14 от 19.10.2022 г. Допълнително споразумение, с което е актуализиран договора между Емитента и третото лице.

„Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД не е делегирало функции по изпълнение на договора на подизпълнители.

**14.7.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ възлага на третото лице следните дейности:

##### Консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Третото лице извършва проучвания и изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти.

Третото лице проучва състоянието на недвижимите имоти, които Дружеството притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за начина на управление и/или начина на

разпореждане с недвижимите имоти включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия.

Третото лице изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти, предвидени в Устава или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

**Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството**

Третото лице разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични и счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущото осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Дружеството. Представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомствени служби. Уведомява и консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Третото лице поема представляването и защитата на интересите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ пред представителите на Национална агенция по приходите, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса.

**Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството**

Третото лице осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на Дружеството, в съответствие с неговите указания, потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях. Извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения. Третото лице заплаща от името и за сметка на Дружеството всички дължими данъци, такси и разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите. Предлага на Дружеството оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти. Извършва за сметка на Дружеството всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите. Третото лице незабавно уведомява Емитента за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

Договорът с третото лице се сключва за срок от 5 (пет) години и в случай, че 90 (деветдесет) дни преди изтичането на срока никоя от страните не предизвести писмено другата страна, че желае прекратяването му, Договорът се счита за автоматично продължен за период от още две години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие между страните, изразено писмено, или с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора и когато това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна разумен срок.

За предоставяне на услугите, свързани с консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Емитента, както и воденето и съхраняването на счетоводната и друга отчетност и кореспонденцията на Дружеството, „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ дължи на третото лице месечно възнаграждение в размер на 4 500 лева без ДДС. Дружеството не дължи възнаграждение за обслужването, поддръжката и управлението на придобитите от него недвижими имоти, за времето, в което те не са отдадени под наем. Възнаграждението на третото лице за обслужването, поддръжката и управлението на недвижимите имоти, които не са предложени за отдаване под наем по желание на Емитента, се определя в отделно споразумение, като то трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

„Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД няма сключени договори с други дружества със специална инвестиционна цел.

#### **14.8. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти**

##### **14.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти или вземанията, информация за които е представена в Проспекта**

Оценител на недвижимите имоти на Емитента в гр. Русе и област Монтана е Стефан Симеонов Бънков, независим оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл. 15 от Закона за независимите оценители и член на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) със следните квалификации:

- Сертификат № 810100517/30.10.2017 г. – Камара на независимите оценители в България – Земеделски земи и трайни насаждения;
- Сертификат № 500100809/01.02.2018 г. – Камара на независимите оценители в България – Търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100102440/24.06.2019 г. – Камара на независимите оценители в България – Недвижими имоти;

Оценител на придобитият имот от Емитента в гр. Каварна е „Велинов Консулт“ ЕООД, ЕИК 103088211, със седалище и адрес на управление гр. Варна, п. к. 9000, р-н Одесос, ул. „Христо Ботев“ № 6, вх. Б, ет. 1, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 902700016 (15.07.2020 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.velinovconsult.bg](http://www.velinovconsult.bg).

##### **14.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.**

В практиката си от 2017 година до момента Стефан Симеонов Бънков е извършил множество оценки, като клиенти са били държавни и общински структури, юридически и физически лица. Преди придобиването на сертификати има опит в сферата на оценяването като технически сътрудник на независим оценител с дългогодишен опит. От 2020 година е вписан в списъка на вещите лица към Шуменски окръжен съд. Работил е в екип с други независими оценители за оценяване на апортни вноски /дялове в предприятия и имоти/ в капитала на дружества за нуждите на Агенция по вписванията.

Стефан Симеонов Бънков е извършвал широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава:

- **Земеделски земи** – различни по размер и предназначение земеделски имоти, различни видове трайни насаждения /орехи, лешници, лозови масиви, лавандула, малини и други/;
- **Търговски предприятия** – дружества и дялове /акции/ от тях от различни сфери с разнородни дейности на свободния пазар, както и различни видове вземания;
- **Недвижими имоти** – разнородни имоти (празни парцели, апартаменти, къщи, многоетажни сгради, стопански постройки и други) в полза на банки, физически и юридически лица, ЧСИ, ДСИ, както и оценяване на СМР и щети за нуждите на ДЗИ и ОД МВР Шумен.

Оценките са извършвани на територията на цялата страна.

„Велинов Консулт“ ЕООД притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки. Дружеството е основано през 1996 г. и се е утвърдило като предпочитан партньор в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки, за голям брой банкови институции, финансови и индустриални компании.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноса, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки. Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Поземлени имоти в горски територии, Други активи, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения и в него работят няколко лицензирани оценителя.

#### **14.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството**

##### **14.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел**

Съгласно чл. 15 от Устава на Емитента, разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на регистрирания одитор, оценителите, банката-депозитар и трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 12 (дванадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишният финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

##### **14.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

Съгласно чл. 64 от Устава на Емитента, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на изпълнителния/те директор/и и прокуриста на Дружеството не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен това, изпълнителния/те директор/и, прокуристът и другите членове на Съвета на директорите могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общо събрание на акционерите.

Съгласно чл. 71 от Устава на Емитента, размерът на възнаграждението на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се определя с решение на Съвета на директорите, като следва да бъде обоснован с оглед характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 15 от Устава – максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС не могат да надхвърлят 6 (шест) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 е посочен в договора между него и Емитента и е описано в т. 14.7.3. на настоящия Регистрационен документ. „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ не е изплащал възнаграждения на „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД за 2022 г. и към датата на настоящия Проспект за дейностите за обслужване, поддръжка и управление на притежаваните от Дружеството недвижими имоти – тъй като Емитентът не е притежавал недвижими имоти през 2022 г., а придобитите недвижими имоти през 2023 г. в гр. Русе, гр. Каварна и област Монтана не са отдадени под наем.

##### **14.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не притежава участие в капитала на специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Емитентът е изразходвал част от настоящата облигационна емисия в размер на 6 700 хил. лв. като е предоставил аванс за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, съгласно условията на сключен предварителен договор с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД (за имот в Ямбол), ЕИК 030133106. Очакваният срок за сключване на окончателен договор е 30.06.2024 г.

През 2022 г. Емитентът е сключил предварителен договор и със „Зем Инвест“ ЕООД (за имот в Самоков), ЕИК 124517676. Условията на договорите със „Зем Инвест“ ЕООД и „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД включват дружествата да учредят чрез апорт или чрез преобразуване чрез отделяне от себе си ново специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС и да продадат дяловете на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ. С допълнително споразумение от 10.01.2023 г. е прекратено действието на сключения договор със „Зем Инвест“ ЕООД. С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът „Зем Инвест“ ЕООД се задължава да заплати на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ и допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7.50% от реално платения аванс от 1 750 000 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000 лв. да бъде възстановен на ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ в срок до 31.03.2024 г. Към датата на настоящия Проспект, „Зем Инвест“ ЕООД е изплатил цялата неустойка по договора и част от платения аванс в размер на 369 хил. лв.

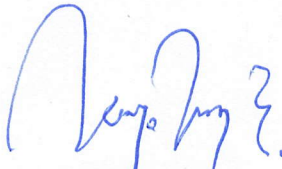
Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, специализирано дружество не е учредено.

**14.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е взел решение да придобива недвижими имоти в други държави членки.

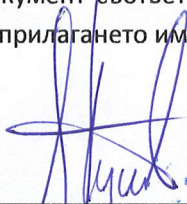


Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете 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 декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Регистрационният документ 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 декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



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



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