

# “ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

## МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

30.09.2020 г.

Съдържание

|                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------|---|
| Обща информация .....                                               | 3 |
| Единен отчет за всеобхватния доход .....                            | 4 |
| <b>Отчет за финансовото състояние</b> .....                         | 5 |
| Отчет за паричните потоци .....                                     | 7 |
| Отчет за промените в собствения капитал .....                       | 7 |
| Пояснителни бележки                                                 |   |
| 1. Корпоративна информация .....                                    | 8 |
| 2. База за изготвяне .....                                          | 8 |
| 3. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания ..... | 8 |

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2020 г. и завършващ на 30.09.2020 г.  
Предходен период – периодът започващ на 01.01.2019 г. и завършващ на 30.09.2019 г.  
Годишният финансов отчет е съставен в български лева.  
Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.  
Междинният отчет е самостоятелния отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ  
Адрес и седалище на управление: гр.Пловдив, ул. Княз Александър 1 Батенберг № 42 ет 3

Дата на изготвяне: 12.10.2020 г.

Дата на одобрение : 13.10.2020 г. с Решение на Съвет на Директорите.

Годишният финансов отчет е подписан от името на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ от :

**Изпълнителен Директор :**

/ Лучана Адриано /

**Съставител:**

/Юнити Каунт ЕООД- Юлия Дренска /

**ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
към 30.09.2020

(всички суми са посочени в хиляди лева)

|                                                   | Приложение | 30.09.2020 | 30.09.2019 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Нетни приходи от продажба                         | 1.1.1      | -          | -          |
| Приходи от аренда                                 | 1.1.1      | 71         | 66         |
| <b>Общо приходи от основна дейност</b>            |            | -          | -          |
| Разходи за въшни услуги                           | 1.2.2      | (26)       | (25)       |
| Разходи за амортизация                            | 1.2.3      |            |            |
| Разходи за персонала                              | 1.2.4      | (21)       | (19)       |
| Други разходи за дейността                        | 1.2.6      | -          | -          |
| <b>Общо разходи за основна дейност</b>            |            | (47)       | (44)       |
| <b>ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>                 |            | (47)       | (44)       |
| Финансови приходи                                 | 1.1.2      | -          |            |
| Финансови разходи                                 | 1.2.7      | -          |            |
| Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти |            | -          | -          |
| Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти | 1.1.3      |            |            |
| Общо приходи от основна дейност                   |            | -          | -          |
| <b>ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА</b>                           |            | 24         | 22         |
| <b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода</b>            |            | 24         | 22         |
| Друг всеобхватен доход, нето от данъци            |            | -          | -          |
| <b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>            |            | 24         | 22         |

Дата на съставяне: 12.10.2020

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД - Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ****ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.09.2020**

| (всички суми са посочени в хиляди лева)       | Приложение | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                 |            |            |            |
| <b>Нетекущи активи</b>                        |            |            |            |
| <i>Нетекущи финансови активи</i>              |            |            |            |
| Инвестиционни имоти                           | 3          | 1897       | 1897       |
| Общо:                                         |            | 1897       | 1897       |
| Общо нетекущи активи:                         |            | 1897       | 1897       |
| <b>Текущи активи</b>                          |            |            |            |
| <i>Дълготрайни активи държани за продажба</i> |            |            |            |
| Текущи вземания                               | 2.3        | 7          | 0          |
| Парични средства и еквиваленти                | 2.4        | 114        |            |
| Общо текущи активи:                           |            | 121        | 98         |
| Сума на активите:                             |            | 2018       | 1995       |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>              |            |            |            |
| <b>Собствен капитал</b>                       |            |            |            |
| Основен капитал                               | 2.5        |            |            |
| Резерви                                       | 2.5.1      | 650        | 650        |
| Премиян резерв                                |            | 24         | 24         |
| Общо:                                         |            | 24         | 24         |
| <i>Намрупана печалба/загуба</i>               |            | 1 320      | 806        |
| Нетна печалба/загуба за периода               |            | 24         | 514        |
| Общ всеобхватен доход:                        |            | 24         | 514        |
| Общо собствен капитал:                        |            | 2018       | 1 994      |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                        |            |            |            |
| <b>Текущи пасиви</b>                          | 2.6        |            |            |
| Търговски и други задължения                  |            | 0          | 1          |
| Общо:                                         |            | 0          | 1          |
| Сума на пасивите                              |            | 0          | 1          |
| Общо собствен капитал и пасиви                |            | 2018       | 1995       |

Дата на съставяне: 12.10.2020

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:  
Юнити Каунт ЕООД -Юлия ДренскаПредставяващ  
Лучана Адриано

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК към 30.09.2020**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

|                                                                            | 30.09.2020 | 30.09.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Парични потоци от основна дейност</b>                                   |            |            |
| Постъпления от клиенти                                                     | 65         | 57         |
| Плащания на доставчици и други                                             | (29)       | (26)       |
| Плащания свързани с персонала и осигурителните институции                  | (20)       | (19)       |
| Други постъпления/плащания                                                 | -          | -          |
| <b>Парични наличности, получени от основна дейност</b>                     |            |            |
| <b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>                        | 16         | 12         |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                             |            |            |
| Покупка на инвестиционни имоти                                             |            | -          |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти                             |            | -          |
| Постъпления от предоставени аванси и погасяване на кредити от трети страни |            | -          |
| Други парични потоци от инвестиционна дейност                              |            | -          |
| <b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>                        |            | -          |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                 |            |            |
| Получени лихви                                                             |            |            |
| Изплатен дивидент                                                          | -          | (5)        |
| Други парични потоци от финансова дейност                                  |            | -          |
| <b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>                        | -          | -          |
| <b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>                     | 16         | 7          |
| <b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>                     | 98         | 103        |
| Ефект от преоценка на парични средства и парични еквиваленти               |            | -          |
| <b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>                     | 114        | 110)       |
| Дата на съставяне: 12.10.2020                                              |            |            |

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД - Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана  
Адриано

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**към 30.09.2020**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

|                                        | Основен капитал | Премияен резерв | Натрупана печалба/ загуба | Нетна печалба/ загуба за периода | Общо собствен капитал |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Салдо към 31.12.2017                   | 650             | 24              | 806                       | 8                                | 1 488                 |
| <i>Нетна печалба/загуба за периода</i> |                 |                 |                           | 5                                | 5                     |
| Общо всеобхватен доход                 |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за:  |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| дивиденди                              |                 |                 |                           | (8)                              | (8)                   |
| покриване на загуба                    |                 |                 | -                         |                                  | -                     |
| прехвърляне в резерви                  |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| прехвърляне като неразпределена        |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| Салдо към 31.12.2018                   | 650             | 24              | 806                       | 5                                | 1 485                 |
| <i>Нетна печалба/загуба за периода</i> |                 |                 |                           | 514                              | 514                   |
| Общо всеобхватен доход                 |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за:  |                 |                 |                           | (5)                              | (5)                   |
| дивиденди                              |                 |                 |                           | (5)                              | (5)                   |
| покриване на загуба                    |                 |                 | -                         |                                  | -                     |
| прехвърляне в резерви                  |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| прехвърляне като неразпределена        |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| Салдо към 31.12.2019                   | 650             | 24              | 806                       | 514                              | 1 994                 |
| <i>Нетна печалба/загуба за периода</i> |                 |                 |                           | 24                               | 24                    |
| Общо всеобхватен доход                 |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за:  |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| дивиденди                              |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| покриване на загуба                    |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| прехвърляне в резерви                  |                 |                 |                           |                                  | -                     |
| прехвърляне като неразпределена        |                 |                 | 514                       | 514                              | -                     |
| Салдо към 30.09.2020                   | 650             | 24              | 1 320                     | 24                               | 2018                  |

Дата на съставяне: 12.10.2020

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД -Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1.1 Правен статут

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано 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 Батернберг № 42

Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е с едностепенна структура на управление - управлява се от Съвет на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор Лучана Адриано и прокурст Пиетро Луиджи Гиа - заедно и поотделно.

### 1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството 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 за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

## 2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

### 2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на Дружеството, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всеки други отчети и свързаните с тях пояснителни приложения.

#### 2.1.1 Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

### 2.2 Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство за прилагане на други оценки.

Информацията във финансовия отчет е представена в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.

### 2.3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период на 2018 година.

### 2.4 Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

### 2.5 Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като печалби или загуби от валутни операции за периода, в който възникват.

### 2.6 Инвестиционни имоти

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход в отчета за доходите.

### 2.7 Финансови активи

Инвестициите в дъщерни дружества първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им. След първоначалното признаване се отчитат по цена на придобиване. Под инвестиции в дъщерни дружества следва да се разбира единствено разрешените от закона такива инвестиции в т.нар. обслужващи дружества.

Инвестиции в други дружества - съгласно предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и разпоредбите на ЗДСИЦ такъв тип инвестиции не са възможни.

Депозити и предоставени заеми се представят се в баланса по стойността на дължимата главница. Лихвите се начисляват пропорционално на периода до падежа, а неполучената част от лихвите се отразява като вземане.

### 2.8 Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

### 2.9 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични пари в брой и в банка, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

### 2.10 Търговски и други задължения

Търговските и други задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

### 2.11 Данъци

Според българското данъчно законодателство дружеството е освободено от корпоративен данък на основание чл.175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

### 2.12 Доход на акция

За определяне на дохода от една акция в Дружеството нетният финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции. За определяне на дохода от една акция на база на разпределяемата печалба (т.е. елиминира се ефекта от преоценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

### 2.13 Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане под формата на парични средства или парични еквиваленти.

### 2.14 Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### 2.15 Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Дружеството няма сигурност, че инвеститорският интерес към неговите акции ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

### 2.16 Действащо дружество

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

### 2.17.Оповестяване на свързани лица и сделки с тях:

**Дружеството няма свързани лица, освен лицата натоварени с общо управление.**

През 2020 г. няма сделки между „Зенит Имоти“АДСИЦ и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

## 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                                          | Земи         | Сгради | Други активи | Общо         |
|------------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------------|
| <i>Отчетна стойност</i>                  |              |        |              |              |
| <b>Салдо към 01.01.2007</b>              |              |        |              |              |
| Закупени                                 | 339          |        |              | 339          |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 49           |        |              | 49           |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2007</b> | <b>388</b>   | -      | -            | <b>388</b>   |
| Закупени                                 | 121          |        |              | 121          |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 62           |        |              | 62           |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2008</b> | <b>571</b>   | -      | -            | <b>571</b>   |
| Закупени                                 | 3            |        |              | 3            |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | (33)         |        |              | (33)         |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2009</b> | <b>541</b>   | -      | -            | <b>541</b>   |
| Закупени                                 |              |        |              |              |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 30           |        |              | 30           |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2010</b> | <b>541</b>   | -      | -            | <b>571</b>   |
| Закупени                                 |              |        |              |              |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 57           |        |              | 57           |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2011</b> | <b>628</b>   | -      | -            | <b>628</b>   |
| Закупени                                 | 65           |        |              | 65           |
| Излезли                                  | (9)          |        |              | (9)          |
| Преоценки земедел. земи                  | 330          |        |              | 330          |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2012</b> | <b>1014</b>  | -      | -            | <b>1014</b>  |
| Закупени                                 | 64           |        |              | 64           |
| Излезли                                  | (74)         |        |              | (74)         |
| Преоценки земедел. земи                  | (3)          |        |              | (3)          |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2013</b> | <b>1001</b>  | -      | -            | <b>1001</b>  |
| Закупени                                 |              |        |              |              |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  |              |        |              |              |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2014</b> | <b>1001</b>  | -      | -            | <b>1001</b>  |
| Закупени                                 |              |        |              |              |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 274          |        |              | 274          |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2015</b> | <b>1275</b>  | -      | -            | <b>1275</b>  |
| Закупени                                 |              |        |              |              |
| Излезли                                  |              |        |              |              |
| Преоценки земедел. земи                  | 108          |        |              | 108          |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2016</b> | <b>1 383</b> | -      | -            | <b>1 383</b> |

|                                   |       |   |   |       |
|-----------------------------------|-------|---|---|-------|
| Балансова стойност към 31.12.2016 | 1383  | - | - | 1 383 |
| Закупени                          | -     |   |   | -     |
| Излезли                           |       |   |   |       |
| Преоценки земед. земи             | -     |   |   | -     |
| Балансова стойност към 31.12.2017 | 1 383 | - | - | 1 383 |
| Закупени                          | -     |   |   | -     |
| Излезли                           |       |   |   |       |
| Преоценки земед. земи             | -     |   |   | -     |
| Балансова стойност към 31.12.2018 | 1 383 | - | - | 1 383 |
| Закупени                          | -     |   |   | -     |
| Излезли                           |       |   |   |       |
| Преоценки земед. земи             | 514   |   |   | 514   |
| Балансова стойност към 31.12.2019 | 1 897 | - | - | 1 897 |
| Закупени                          | -     |   |   | -     |
| Излезли                           |       |   |   |       |
| Преоценки земед. земи             | -     |   |   | -     |
| Балансова стойност към 30.09.2020 | 1 897 | - | - | 1 897 |

## 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

|                                   | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Имоти с. Бисерци нива кат. 3      | 460 449    | 330 180    |
| Увеличение през периода           |            |            |
| Намаление през периода            | -          |            |
| Преоценка по справедлива стойност | 460 449    | 130 269    |
| <b>ОБЩО</b>                       |            | 460 449    |

|                                   | 30.09.2020 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Имоти с. Бисерци нива кат. 4      | 173 056    | 131 084    |
| Увеличение през периода           |            |            |
| Намаление през периода            |            |            |
| Преоценка по справедлива стойност | -          | 41972      |
| <b>ОБЩО</b>                       | 173 056    | 173 056    |

|                                  | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Имоти с. Бисерци нива кат. 6     | 23 428     | 14 577     |
| Увеличение през периода          | -          | -          |
| Намаление през периода           | -          | 8851       |
| Преценка по справедлива стойност | 23 428     | 23 428     |

|                                  | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Имоти с. Бисерци лозе кат. 3     | 790        | 592        |
| Увеличение през периода          | -          | -          |
| Преценка по справедлива стойност | -          | 198        |
| <b>ОБЩО</b>                      | <b>790</b> | <b>790</b> |

|                                  | 30.09.2020    | 31.12.2019    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Имоти с. Медковоц нива кат. 2    | 61 634        | 40 737        |
| Увеличение през периода          | -             | -             |
| Преценка по справедлива стойност | -             | 20 897        |
| <b>ОБЩО</b>                      | <b>61 634</b> | <b>61 634</b> |

|                                  | 30.09.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Имоти с. Медковоц нива кат. 3    | 107 513        | 72 516         |
| Увеличение през периода          | -              | -              |
| Преценка по справедлива стойност | -              | 34 997         |
| <b>ОБЩО</b>                      | <b>107 513</b> | <b>107 513</b> |

|                                  | 31.03.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Имоти с. Тертер нива кат. 3      | 404 680        | 302 025        |
| Увеличение през периода          | -              | 102 665        |
| Преценка по справедлива стойност | -              | -              |
| <b>ОБЩО</b>                      | <b>404 680</b> | <b>404 680</b> |

|                                   | 30.09.2020     | 31.12.2019     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Имоти с. Тертер нива кат. 4       | 411 397        | 315 153        |
| Увеличение през периода           | -              | 96 244         |
| Преоценка по справедлива стойност | -              | -              |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>411 397</b> | <b>411 397</b> |

|                                   | 30.09.2020    | 31.12.2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Имоти с. Тертер нива кат. 5       | 30 642        | 24 142        |
| Увеличение през периода           | -             | -             |
| Преоценка по справедлива стойност | -             | 6 500         |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>30 642</b> | <b>30 642</b> |

|                                   | 30.09.2020     | 31.12.2019     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Имоти с. Тертер нива кат. 6       | 106 611        | 73 041         |
| Увеличение през периода           | -              | -              |
| Преоценка по справедлива стойност | -              | 33 570         |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>106 611</b> | <b>106 611</b> |

|                                   | 30.09.2020    | 31.12.2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Имоти с. Бежаново нива кат2       | 42 186        | 30 177        |
| Увеличение през периода           | -             | -             |
| Преоценка по справедлива стойност | -             | 12 009        |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>42 186</b> | <b>42 186</b> |

|                                   | 30.09.2020    | 31.12.2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Имоти с. Бежаново нива кат3       | 49 475        | 31 142        |
| Увеличение през периода           | -             | -             |
| Преоценка по справедлива стойност | -             | 18 333        |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>49 475</b> | <b>49 475</b> |

|                                   | 30.09.2020    | 31.12.2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Имоти с. Бежаново нива кат5       | 14 370        | 9 717         |
| Увеличение през периода           | -             | -             |
| Преоценка по справедлива стойност | -             | 4 653         |
| <b>ОБЩО</b>                       | <b>14 370</b> | <b>14 370</b> |

|                                  | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Имоти с. Бежаново нива кат 9     | 10 817     | 8 260      |
| Увеличение през периода          | -          | -          |
| Преценка по справедлива стойност | -          | 2 557      |
|                                  | 10 817     | 10 817     |

#### ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ КЪМ 30.09.2020 са 1 255.322 ДКА

На обща стойност след преценката към 30.09.2020 г 1 879 049.50 лева

Към текущия отчет не е направена преценка на земите.

Последната преценка е към 31.12.2019 година

История на придобиването и преценката на инвестиционните имоти.

Дружеството е придобило част от инвестиционните си имоти през ноември 2007 година и ги е преценило по справедлива пазарна стойност към 31.12.2007 г.

Преценката на имотите е извършена и към 31.12.2008 г.е от двама лицензирани оценители - Иванка Ставрева Тодоринова и Иван Янков Мутафчиев.

В края на 2009 год. след обезценка на земеделските земи общата им стойност е намалена с 32 827 лв и е 541 276 лв

Към 31.12.2009 г беше извършена преценка на земеделските земи на дружеството от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов  
Оценката показва намаление на пазарната цена на наличните имоти със средно 5,68 % от предходната им стойност.

В резултата на Зенит Имоти АДСИЦ намалението се отразява на годишния финансов резултат с намаление от 32 827 лв

Към 31.12.2010 г е направена положителна преценка на база изготвената оценка от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов на инвестиционните имоти с 29 307 лв и общата им стойност е увеличена на 570 583 лв

Преценката е в увеличение от 5,08 % спрямо отчетаната стойност преди преценката на притежаваните земи.

Към 31.12.2011 г е направена положителна преценка на база изготвената оценка от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов на инвестиционните имоти с 57 636 лв и общата им стойност е увеличена на 628 219 лв

Преценката е в увеличение от 10,1 % спрямо отчетаната стойност преди преценката на притежаваните земи.

Към 31.12.2012 г е направена положителна преценка на инвестиционните имоти с 330 601 лв на база изготвена оценка от лицензиран оценител Георги Николов Камбуков и общата им стойност е увеличена на 1 014 245 лв

Преценката е в увеличение от 48.2 % спрямо отчетаната стойност преди преценката на притежаваните земи.

Преценката към 31.12.2013 г е направена от независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения инж. Георги Николов Камбуков сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г

Общо преценката е в увеличение в размер на 330 601,97 лв

Преоценката по справедлива стойност на притежаваните земеделските земи към 31.12.2013 г е направена на база оценка изготвена НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ ИНЖ ГЕОРГИ НИКОЛОВ КАМБУРОВ СЕРТИФИКАТ №810100292/08.08.2011 год.

Общо преоценката е в намаление в размер на 3 578.21 лв

На основание доклад на оценителя Георги Николов Камбуров от 05.01.2015 година е представена оценка на земеделските земи към 31.12.2014 г

Общата стойност на преоценката е 4,88 лв като увеличение на стойността на земите от землището на с Бежаново е общо 9 185,20 лв и намалението в земите от с. Тертер и Бисерци е 9180,35 лв

Преоценката на земеделските земи към 31.12.2015 г. е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров ( оценител със сертификат № 810100292/08.08.2011 г)

Общо преоценката е в Увеличение в размер на 274 207.65 лв

Преоценката към 31.12.2016 г е направена от независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения инж. Георги Николов Камбуров сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г

Общо преоценката е в увеличение в размер на 108 783.81 лв

Общата стойност на преоценката е 108 782.45 лв като увеличение на стойността на земите от землището на с Бежаново е общо 4 263 лв , земите от с. Тертер 53 385 лв и Бисерци е 39 585 лв и Медковец 11 550 лв

Преоценката на земеделските земи към 31.12.2017 г е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров

Общата стойност на преоценката е 0.00 лв като не отчетено увеличение на стойността на земите .

Преоценката на земеделските земи към 31.12.2018 г е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров

Общата стойност на преоценката е 0.00 лв като не отчетено увеличение на стойността на земите .

Преоценката по справедлива стойност е 513700 лева,като е отчетено увеличение на стойността на земите към 31.12.2019 г

С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ е предоставило за ползване земеделска земя на арендатори със задължение за преведждане на сумите за текущата година до 30.09.2020 година

Общата сума на сключените договори е за 70805,73 лв Към 30.09.2020 г е получена 64 995 лева от тях.

Остават като краткочрочни вземания 5810,95 лева.

#### 4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|                                           | Към<br>30.09.2020 | Към<br>31.12.2019 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Парични средства по разпл. сметки в банки | 61                | 38                |
| Парични средства в срочни депозити        | 53                | 60                |
| <b>ОБЩО</b>                               | <b>114</b>        | <b>98</b>         |

Наличните към 30 септември 2020 г. парични средства са по Разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД-след преобразуване на банката по сметка в ОББ АД -61172,57. и 53018,54 лв в свободен депозит в ПИБ АД

Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са само в български левове.

## 5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на дружеството е в размер на 650 000.00 лв., разпределен в 650 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

## 6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|                           | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Задължения към доставчици | -          | 1          |
| Задължение за дивидент    | -          | -          |
| <b>ОБЩО</b>               | <b>-</b>   | <b>1</b>   |

Начислената сума за одит 2019 година е включена в годишния отчет и е изплатената ѝ част е задължение към „Одит Виктори ” ООД в размер на лв.

Към отчета трето тримесечие на 2020 година задължението към Одит Виктори ООД за 2019 година е изплатено напълно.

## 7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

|                                           | Към<br>30.09.2020 | Към<br>30.09.2019 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Разходи за външни услуги                  | 26                | 25                |
| Разходи за заплати                        | 19                | 17                |
| Разходи за социални осигуровки и надбавки | 2                 | 2                 |
| <b>ОБЩО</b>                               | <b>47</b>         | <b>44</b>         |

## 8. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

| Движение на акциите                | Дата       | Изменение на акциите | Брой акции |            |
|------------------------------------|------------|----------------------|------------|------------|
| Акции в началото на периода        | 01.01.2019 | -                    | 650 000    |            |
| Издадени акции                     |            | -                    |            |            |
| Акции в края на периода            | 30.09.2020 | -                    | 650 000    |            |
|                                    |            |                      |            | 30.09.2020 |
| Нетна печалба /(загуба) за периода |            |                      |            | 24 145     |

**9. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ЗА КАПИТАЛА**

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гийринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията (общо задължения минус парични средства) се раздели на общо използвания капитал (задължения плюс собствен капитал) в дружеството.

**10. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА****Падеж на финансовите активи и пасиви**

Таблицата по-долу обобщава матуритетния профил на финансовите активи и пасиви на дружеството.

| Към 30.09.2020                  | При<br>поискване | по-малко от<br>12 месеца | 1-5<br>години | > 5<br>години | Общо     |
|---------------------------------|------------------|--------------------------|---------------|---------------|----------|
|                                 | хил. лв.         | хил. лв.                 | хил. лв.      | хил. лв.      | хил. лв. |
| Парични средства и вземания     | 114              | 7                        |               |               | 121      |
| Търговски и други<br>задължения |                  | -                        |               | -             | -        |
| Общо пасиви                     | -                | -                        | -             | -             | -        |
| Разлика в падежните прагове     | 114              | 7                        |               |               | 121      |

**11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ**

Съгласно чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството Дружеството оповестява, че възнаграждението за независим финансов одит на ГФО за 2020 г. е в размер на 1 800 лв с ДДС, като не са ползвани услуги, свързани с данъчни консултации или други, несвързани с одита.

На 16.09.2020 се проведе редовно Общо събрание, на което се взе решение да не се раздава дивидент през 2020 год , тъй като финансовия резултат за 2019 година след преобразуване по чл 10 на ЗАДСИЦ е отрицателен.

**Избран е нов одитор на редовното общо събрание Денислав Велев**

**12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

Между датата на финансов отчет и датата на одобрението не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изисквания на МСС 10

Юнити Каунт ЕООД-Юлия Дренска

Изпълнителен директор:  
/ Лучана Адриано /