

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ ПЪРВОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2022Г

1. Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2022г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

През отчетният период „Зенит Имоти” АДСИЦ представи одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022г., изготвен съгласно новите изисквания на Закона. Годишният финансов одит на годишният финансов отчет за 2021г беше извършен от регистрирания одитор Денислав Велев, с рег. № 104 от „Финстаб” ООД, избран за одитор на дружеството за финансовата 2021г. Същият бе надлежно оповестен чрез интегрираната система ЕКСТРИ. Бяха изготвени и подавани междинните финансови отчети до КФН и БФБ посредством интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация. Акционерите бяха своевременно информирани, като материалите бяха качвани на интернет страницата на дружеството – www.zenitimoti.com.

През отчетният период бе свикано годишно Общо събрание на акционерите, насрочено за 07.07.2022г. В материалите за събраниято са включени и допълнителни точки, касаещи прекратяване на дейността на Дружеството и откриване на процедура по ликвидация, както и избор на ликвидатор. Поканата за събраниято и материалите към него са оповестени чрез интегрираната система ЕКСТРИ и са качени на сайта на „Зенит Имоти” АДСИЦ, където акционерите имат възможност да се запознаят с материалите. Предстои провеждане на редовното Общо събрание.

Към първото шестмесечие на 2022г. „Зенит Имоти” АДСИЦ е действащо Дружество и до провеждане на Общото събрание на акционерите то ще остане действащо.

Към шестмесечието на 2022г дружеството няма задължения. Възнаграждението на независимия одитор за извършен финансов одит на ГФО за 2021г. са изплатени, като не са ползвани услуги, свързани с данъчни или други консултации, несвързани с одита.

Вземанията и задълженията на дружеството са сведени до минимум, което съответства на ограничената стопанско-оперативна дейност на дружеството.

Към отчетният период Дружеството не притежава нвестиционните имоти. Притежаваните от него инвестиционни имоти бяха продадени през 2021г. С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ бе предоставило за ползване земеделска земя на арендатори със задължение за преведждане на сумите за текущата година до 30.09.2022 година.

През първото шестмесечие на 2022г. “Зенит Имоти” АДСИЦ приключи с отрицателен финансов резултат в размер на 36 078 лв.

През първото шестмесечие на 2022г не се настъпили събития с необичаен за дружеството характер, които да окажат съществено влияние върху дейността.

Дружеството има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на ЗДСИЦ с “Каприкорн Консултинг Сървисиз”ООД – в качеството му на **обслужващо дружество** за „Зенит Имоти” АДСИЦ. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

“Зенит Имоти” АДСИЦ и други свързани с тях лица не са осъществявали сделки извън обичайната си дейност, както и не са били заемополучатели, заемодатели по между си или по отношение трети лица.

Финансовите отчети се изготвят в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, и припознати в България с Постановление № 207/07.08.2006г. на МС в сила от 1 януари 2005г. Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), тъй като основните операции са в тази валута.

Към 30 юни 2022 г. парични средства са по Разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД-след преобразуване на банката по сметка в ОББ АД -1 457 538,37. и 491 372,53 лв в свободен депозит в ПИБ АД.Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са само в български левове. Съгласно договор със СИБанк, сключен още при учредяването на “Зенит Имоти” АДСИЦ, същата се явява банка-депозитар на дружеството. Управляващите продължават да считат че средствата не следва да бъдат реализирани бързо докато не е налице ясна перспектива за реализиране на нова емисия ценни книжа. Банката-депозитар съхранява всичките ни парични средства по разплащателна сметка , а също и извършва всички плащания за сметка на дружеството ни.

2.Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през финансовата година.

Към датата на съставяне на настоящия Междинен доклад за дейността не са налице конкретни събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността на дружеството и резултатите от тази дейност.

Инвестирането в акциите на “Зенит Имоти” АДСИЦ е свързано с висока степен на риск. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови такива.

Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите.

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент.

Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

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.

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и занапред.

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, доколкото доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти и земеделска земя. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти и земеделска земя. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството, а оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на

лихвените равнища и намаление на предлагания заеман финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.

- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

2. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

“Зенит Имоти”АДСИЦ не е осъществявал сделки със свързани лица по смисъла на т.6.3.2. от Приложение 2 към НПППЦКРИПДДЕЦК, а също и не е осъществявало сделки по смисъла на т.6.3.3. от Приложение 2 на същата Наредба.

3. Информация по чл. 12, ал. 3 и ал. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН /Наредбата/

Информация по чл. 12, ал. 3 ат Наредбата През текущата финансова година не са осъществявани сделки по смисъла на чл. 12, ал. 3, т. 1 от Наредбата.

Информация по чл. 12, ал. 3, т. 2 от Наредбата. През текущата финансова година не са на лице обстоятелства по смисъла на чл. 12, ал. 3, т. 2 от Наредбата.

01. 07. 2022г.
Гр. Пловдив

Изп. Директор: Лучана Адриано