

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗАЕДНО С

ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА И
ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

за годината, завършваща на 31.12.2013 г

Съдържание

Обща информация.....	3
Доклад за дейността.....	4
Доклад на независимия одитор	11
Единен отчет за всеобхватния доход.....	13
Отчет за финансовото състояние	14
Отчет за паричните потоци.....	15
Отчет за промените в собствения капитал.....	16
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	17
2. База за изготвяне.....	17
3. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания	17

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2013 г. и завършващ на 31.12.2013 г.
Предходен период – периодът започващ на 01.01.2012 г. и завършващ на 31.12.2012 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 I Батенберг № 42
ет 3 .

Дата на изготвяне: 15.01.2014 г.

Дата на одобрение : 17.01.2014 г. с Решение на Съвет на Директорите.

Междинният финансов отчет е подписан от името на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ от :

Изпълнителен Директор :

/ Лучана Адриано /

Съставител:

/ Юлия Дренска /



Одитор:

СОП "Одит Виктори Груп" ООД рег.№ 151
ул. "проф . Никола Михайлов № 6
София 1142

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за 2013г.

по смисъла на чл.100(н) ал.7 от ЗППЦК, изготвен съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2 и чл.41 от Наредбата за Проспектите при Публично Предлагане на Ценни Книжа и за Разкриване на Информация от Публичните Дружества и Другите Емитенти на Ценни Книжа

Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи.

(Информация по смисъла на т.т.от 1 до 15 от Проложение 10 на Наредба2)

1. Учредяване, цели и предмет на дейност - "Зенит Имоти" АДСИЦ е учредено през 2007г. и вписано в Търговския регистър. Предметът му на дейност е инвестиране на парични 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. (Чл.4 от Устава на дружеството)

Стратегията на ЗЕНИТ ИМОТИ, която се вписва в предмета му на дейност е: **ПОКУПКА** на земеделска земя и **ЗАДЪРЖАНЕТО** ѝ за времето на целия икономическия живот на дружеството. С оглед уедряването на земеделските площи някои парцели могат да бъдат **ПРОДАВАНИ** или **ЗАМЕНЯНИ**. През целия този период стремежът е земята да носи постоянен текущ доход под форма на **АРЕНДА**.

Основните цели пред дружеството са:

- Да осигури **ВЪЗХОДЯЩ И УСТОЙЧИВ ТРЕНД** в посока нарастване богатството на акционерите, инвестирани в "Зенит Имоти" АДСИЦ;
- Да осигури **НАРАСТВАЩ ОПЕРАТИВЕН ДОХОД** в резултат на арендуване на земеделската земя на "Зенит Имоти" АДСИЦ, който да бъде разпределян като **ДИВИДЕНТ** за акционерите
- **ДИВЕСРИФИКАЦИЯ** на портфейла от земеделска земя, чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти и в различни Агро-икономически райони, а така също и в земеделски имоти с оглед промяна на тяхното предназначение.

2. Инвестиции - През 2013г. дружеството осъществи сделки по замяна на земеделска земя, състояща се от 77,149 дка, намираща се в землището на с. Бисерци, община Кубрат за друга такава, състояща се от 77,057 дка в землището на с. Тертер, община Кубрат, като сделката е равностойностна, съгласно експертна оценка към 19.02.2013г. Също така през отчетният период е осъществило сделки по продажба на земеделска земя в землището на с. Брягово, община Първомай, област Пловдив в размер на 29,92 дка и продажба на земеделска земя в землището на с. Дълбок извор, община Първомай, област Пловдив в размер на 3,166 дка. Към момента „Зенит Имоти“ АДСИЦ има инвестиции в недвижими имоти, както следва:

Област	Община	Село	Категория	декари	цена
Монтана	Медковец	Медковец	ниви II-IV	115,500	77 808.76 лв.
Разград	Кубрат	Бисерци	ниви III-VI	415,473	332 825.43 лв.
Разград	Кубрат	Тертер	ниви III-VI	609,767	530 609.91 лв.
Ловеч	Луковит	Бежаново	ниви II-IX	114,582	59 107.13 лв

ОБЩО 1255,32 дка на обща стойност 1 000 351.23 лв

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

Дружеството **няма никакви извънбалансови финансови договорености** или договорни ангажименти, които следва да представим в настоящия отчет.

През 2013г. **не се настъпили събития** с необичаен за дружеството характер, които да оказат съществено влияние върху дейността.

Дружеството **има сключен договор** 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. Възнаграждението получено за тази му дейност през годината бе в размер на 21 450 лв. Емитентът 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 са 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. Отчетите се изготвят на годишна база и съобразени с всички принципи за действащо предприятие.

Притежаваните от дружеството недвижими 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.

3. Ликвидност

През 2013г. управляващите дружеството са водили политика при която се е осигурявало достатъчна ликвидност, т.е. не е съществувал момент, при който да се е появявало дефицит на парични средства в резултат на изискани задължения. Още повече, че такива не са били налице. Предпазливостта е била основен критерий при вземане на решения за разходване на средства дори за инвестиционни цели. През цялата 2013г. не е имало каквито и да било тенденции, обстоятелства или рискове, които биха могли да доведат или за които да е имало основание да се смята, че биха довели до съществено изменение на ликвидността на дружеството.

За целите на спазване на нормативните изисквания при съставяне на настоящия отчет трябва да посочим, че поради липсата на какъвто и да е недостиг на ликвидни средства, не можем да посочим мерки, които дружеството ни е предприемало за да се премахне този недостиг. Също така няма как да посочим или отделно разгледаме вътрешните или външни източници на ликвидност и да коментираме неизползвани източници на ликвидни средства.

4. Капиталови ресурси

Поради характерния си предмет на дейност "Зенит Имоти"АДСИЦ редовно следва да провежда политика по набиране на капиталови ресурси. До настоящият момент дружеството е направило само едно публично предложение за набиране на капитал по форма на обикновени акции за 150 000 лв. през 2007г. Към настоящия момент 70% от капиталовия ресурс на дружеството е от учредяването му в началото на 2007г., а останалата част е на база реализирана публична емисия на БФБ. През следващите години дружеството не е ползвало допълнителен капиталов ресурс. Поради тази причина не бихме могли да посочим съществени изменения на съотношението и относителната цена на такъв ресурс. Изменения на собствения капитал по отношение дейността на дружеството не биха могли да се очакват дори и поради непоказани балансово ангажименти, тъй като не съществуват задбалансови или други отчетени или неотчетени споразумения за финансиране. По смисъла на т.10 от Приложение 10 на Наредба 2 е необходимо да се отбележи, че средствата от извършената емисия през годината са вложени или предстои да бъдат вложени в земеделска земя.

Към края на 2013г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 92 679 лв., като управляващите считат че средствата не следва да бъдат реализирани бързо докато не е налице ясна перспектива за реализиране на нова емисия ценни книжа. Понастоящем средствата на дружеството се намират в разплащателна сметка в СИБанк. Съгласно договор със СИБанк, сключен още при учредяването на "Зенит Имоти" АДСИЦ, същата се явява банка-депозитар на дружеството по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ. Банката-депозитар съхранява всичките ни текущи парични средства за разплащане, а също и извършва всички плащания за сметка на дружеството ни.

6. Резултати от дейността

През 2013г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ приключи с отрицателен финансов резултат в размер на 17 249 лв., в следствие на следните приходи и разходи през годината :

Приходи по елементи за 2013г..

Табл.1 в хил.лв.

<i>Вид приход</i>	<i>Размер</i>	<i>Обяснение</i>
Положителна разлика от операции с финанс. активи	1	Положителни разлики от продажба на ин. имоти
Приходи от аренды	31	Постъпления от наем на земеделска земя
Приходи от лихви	2	Приходи от свободен депозит в ПИБ АД
ОБЩО ПРИХОДИ	34	

Дружеството е получило и приходи от наеми на земеделска земя в размер на 31 хил. лв. Вземанията от наеми към момента на изготвяне на настоящия доклад са в

размер на 327,98 лв. от „Агродоминатор“ ЕООД от гр.Първомай за периода на 2013г. за района на с. Брягово. Дружеството ще предприеме по-сериозни мерки съгласно подписан договор, тъй като задължението му е за стопанската 2012/2013г.

Разходи по елементи за 2013г.

Табл.2 в хил.лв.

Вид разход	Размер	Обяснение
Отриц. разлика от операции с финанс. активи	3	Отриц. разлики от преценка на земеделски земи в края на годината
Разходи по икономически елементи	48	Разходи по управление, оценка, консултации и др.
ОБЩО РАЗХОДИ	51	

От горните таблици ясно могат да се видят тенденциите при формирането на приходите и разходите на дружеството.

Управляващите дружество смятат, че показаното структуриране на приходите и разходите е реално и отговаря на стопанската дейност на дружеството осъществявана през 2013г. Загубата от дейността е в резултат на увеличени разходи от оперативна дейност през 2013г. В този смисъл резултатите не противоречат на прогнозите за този период залегнали в проспектните документи на дружеството към момента на учредяването. Тогава бяха заложени параметри с малък, но непрекъснат ръст на цената на земеделската земя през годините, което с леки колебания през 2009г. е налице. Преоценката на инвестиционните активи на дружеството (земеделските земи) по пазарна стойност е направена в края на отчетния период и е съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по-специално чл.20, ал.1. При изготвянето на пазарната стойност на оценяваните имоти са взети предвид изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи. Отнесени са влиянието на категорията на земята, начина на трайно ползване, площ, поливност, отстояния от населено място, пазарен център или път с трайни настилки. За определяне на пазарната стойност на земите са използвани

Метод на пазарния подход -Базира се на регистрирана информация за извършени продажби на имоти , близки по качества и параметри на оценяваните.

Метод на приходния подход. Стойността по този метод се формира на база капитализиране на трайно реализирания чист годишен приход от недвижим имот при определяна норма на капитализация

До датата на съставянето на настоящия отчет за управление **не са налице събития**, които биха могли да доведат до промяна на така показаното по-горе структуриране.

Съществено значение би могло да окаже в следващите отчетни периоди евентуален спад на цените на земеделската земя, което към съставяне на настоящия отчетен доклад обаче **не е налице**. Нещо повече, както казахме по-горе - наблюдава се възстановяване на цените на земята отпреди няколко години дори на места те вече изпреварват с пъти цените, по които ние сме придобивали земята си. Покачването на цената на земята се дължи най-вече поради търсенето на земи от арендатори и то основно поради получаваните от тях средства от Европейските фондове за подпомагане на земеделски производители, а също и от други инвеститори, които получават относителна висока текуща доходност от собствеността си в земеделски земи. Големите финансови купувачи също подновиха покупките си, но с предпазливи темпове,

доколкото им позволява ресурса, но само в ограничени на брой земища с оглед идеята им за концентрация.

През 2013г. инфлационните процеси не са влияели пряко на стойността на активите, поради което върху показните стойности не са налице ефекти на променящите се цени и други, свързани с протичащи в страната инфлационни процеси.

Структурата на собствения капитал по елементи за 2013г. се формира както следва.

Структура на капитала по елементи за 2013г.

Табл.3

	Размер	Обяснение
Основен капитал	650 хил.лв.	Акционерен капитал
Резерви	24 хил.лв.	Премийни резерви при емитиран е на ценни книжа
Натрупана печалба	438 хил.лв.	
Текуща печалба/загуба	-17 хил.лв.	загуба
ОБЩО КАПИТАЛ	1095 хил.лв.	

7. Разкриване на информация, която може да повлияе на значително върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет за управление не съществуват тенденции, както не са налице събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността на дружеството за отчетания период за 2013г.

8. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет не са налице събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху данните и информацията, изложени в него. Анализът на дейността на дружеството е коректно отразен и не са налице събития след окончателното счетоводно приключване, които да променят стойностите, служещи като негова база.

9. Важни научни изследвания и разработки

“Зенит Имоти”АДСИЦ не е осъществило важни изследвания или разработки. Предметът му на дейност се ограничава в управление на дъщерни дружества или портфейлно инвестиране, което не предполага такъв вид изследвания, характерни повече за производствени или научни стопански единици.

10. Предвиждано развитие на дружеството.

По отношение стопанската дейност за 2014г., управляващите дружеството очакват инвестиционните активи на дружеството да тръгнат още в посока на увеличаване на стойността си. Заедно с това очакваме да се отвори капиталовото финансиране, което е основната идея за продължаване на стратегията на Зенит Имоти АДСИЦ. Очакваме да увеличим с още 10% приходите ни по договорите ни за наем.

11. Управление (Информация по смисъла на т.16,17,18и19 от Приложение10 на Наредбата)

През 2013г. няма промяна в броя и състава на Съвета на директорите, който до момента е следния:

Фабрицио Вентура-гражданин на Р Италия
Анастасия Руменова Русева
Лучана Адриано-гражданин на Р Италия

Председател на СД
Зам. председател на СД
Изп. директор

Всички членове на СД получават **вънграждение** в размер на една минимална заплата за страната, като възнагражденията са начислени и изплатени в срок до края на финансовата година, за която са относими.
Общият им размер през 2013г. е сумата в размер на 11 075 лв.

Членовете на СД не притежават акции от “Зенит Имоти” АДСИЦ към края на 2013г.

На дружеството **не са известни договорености**, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Главен счетоводител на Дружеството е Г-жа Юлия Дренска.

Г-н Стефан Тодоров е директор за връзки с инвеститорите на дружеството от 2013г. Службният му адрес, съответства на адреса на управлението на дружеството. Ел.адрес: zenit@zlatenlev.com, тел. +032/ 624-909 (Информация по смисъла на т.21 от Приложение 10 на Нардбата).

Понастоящем “Зенит Имоти” АДСИЦ **не е страна** по нито едно съдебно дело или висящи съдебни, административни или арбитражни производства.
(Информация по смисъла на т.20 от Приложение 10 на Нардбата) .

12. Промени в цените на акциите на дружеството (по смисъла на т.V от Приложение No:10 към Наредба 2 за съдържанието на годишния доклад на публично дружество)

Търговията с акции на дружеството е минимална. Слабата ликвидност е в резултат предимно на малкия акционерен състав на дружеството към настоящия момент.

Управляващите дружеството не са в състояние да прогнозират цените на акциите на свободния пазар, но с оглед застъпените по-горе предвиждания ще се стремят към отстояване на позиция за увеличаване на нетната стойност на активите.

Към края на 2013г. стойността на акция въз основа НСА на дружеството е в размер на 1.684 лв, което представлява намаление с 0,028лв. в сравнение със стойността на акцията по този показател в края на 2012г.

13. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление:

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ бе приета от членовете на Съвета на директорите в средата на 2007г.

Целта на тази Програма бе, на основата на утвърдени принципи, да обедини действията на управителни органи, акционери и други заинтересовани лица за добро корпоративно управление. Ясно бяха определени целите на дружеството, средствата за постигането им и резултатите.

При анализ на Програмата бе установено, че Дружеството стриктно се придържа към залегалите в нея принципи и спазва установените основни направления, а именно:

- Защита правата на акционерите
 - Равнопоставено третиране на всички акционери
 - Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица
 - Своевременно разкриване на информация и прозрачност
 - Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони, контрол в управлението с оглед на най-добрия интерес на акционерите
- Всеки от членовете на Съвета на директорите оценява и планира корпоративната стратегия с оглед защита интересите на акционерите. Вземите от тях решения бяха на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликт на интереси.

Стриктно се спазват залегалите в Програмата мерки относно: увеличаване на защитата правата на акционерите и равнопоставеността им третиране; по-голяма прозрачност и ефикасна комуникация между управителните органи, акционерите и потенциалните инвеститори.

Директорът за връзки с инвеститорите в “Зенит Имоти” АДСИЦ стриктно спазва наредените в Програмата цели. Ръководейки се от вменените му със закон права и задължения, той осъществява ефективната връзка между акционерите, управителните органи на Дружеството и лицата, проявили интерес да инвестират.

За дружеството е от голямо значение добрата оценка, която дават акционерите относно ефикасността на програмата и нейното изпълнение.

Управителният орган на Дружеството, директора за връзки с инвеститорите и всички служители, работещи в дружеството се стремят да постигат наредените в Програмата за добро корпоративно управление цели.

14. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 относно Информацията за публичното дружество.

Съставилите настоящия Отчет за управлението преценяват, че Информацията по смисъла на Приложение № 11 е предоставена достатъчно достъпна за всеки инвеститор. Разясненията са ясни и недвусмислени и са достоверни, така щото да предоставят цялата информация за инвеститорите в дружеството и за неговите акционери.

15. Друга информация по преценка на дружеството

Искаме да уведомим уважаемите акционери, че мястото където могат по-подробно да се запознаят с дейността на дружеството е както в гр. Пловдив, ул. „Княз Александър I Батенберг” № 42, ет. 3, също така и в София, кв. “Гео Милев”, ул. “Постоянство” 67Б. Телефонът на дружеството гр. Пловдив е +032/ 624-909 и в гр. София е 02/9654536.

17 януари 2014г.

София

Изп.директор:

Лучана Адриано



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА **„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ**

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ**, към 31.12.2013 г., включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2013, единен отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

СОП "ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП" ООД

София, п.к. 1142, ул. "проф. Никола Михайлов" № 6
факс: 02/987-91-41, GSM: 0885/676 074, e-mail: oditg@abv.bg

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ, към 31.12.2013 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Доклад върху други законови и нормативни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания финансов отчет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ към 31.12.2013 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството.

Илиана Порожанова:
Управител

Радослав Порожанов:
Регистриран одитор



Дата: 28.01.2014 г.

СОП "ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП" ООД
Ул. "проф.Никола Михайлов" № 6
София, п.к. 1142
България

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31.12.2013

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2013 31.12.2012

Приходи от аренда		31	27
Общо приходи от основна дейност		31	27
Разходи за въшни услуги		(32)	(15)
Разходи за персонала		(16)	(17)
Общо разходи за основна дейност	7	(48)	(32)
ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(17)	(5)
Финансови приходи		2	6
Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти	3	(3)	330
Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти		1	3
Общо приходи от основна дейност		-	339
ПЕЧАЛБА		(17)	334
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		(17)	334
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(17)	334

Дата на съставяне: 15.01.2014 г.

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одит Виктори Груп" ООД:

Илиана Порожанова

Дата на заверка: 28.01.2014 г.



"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2013**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2013 31.12.2012

АКТИВИ**Нетекущи активи***Нетекущи финансови активи*

Инвестиционни имоти

3 1001 1014

Общо:**1001 1014****Общо нетекущи активи:****1001 1014****Текущи активи***Дълготрайни активи държани за продажба*

Текущи вземания

2 1

Парични средства и еквиваленти

4 93 102

Общо текущи активи:**95 103****Сума на активите:****1096 1117****СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ****Собствен капитал**

Основен капитал

6 650 650

Резерви

Премияен резерв

24 24

Общо:**24 24***Натрупана печалба/загуба*

438 105

Нетна печалба/загуба за периода

(17) 334

Общ всеобхватен доход:**(17) 334****Общо собствен капитал:****1 1**
095 113**Нетекущи пасиви****Текущи пасиви**

5

Търговски и други задължения

1 4

Общо:**1 4****Сума на пасивите****1 4****Общо собствен капитал и пасиви****1096 1117**

Дата на съставяне: 15.01.2014 г.

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юлия Дренека

Представяващ:

Лунана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одит Виктори Груп" ООД:

Илиана Порожанова

Дата на заверка: 28.01.2014 г.



"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК КЪМ 31.12.2013 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	31.12.2013	31.12.2012
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	30	28
Плащания на доставчици и други	(34)	(15)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(16)	(14)
Други постъпления/плащания		
Парични наличности, получени от основна дейност	(20)	(1)
Нетни парични наличности от основна дейност:	(20)	(1)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(4)	(65)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	15	11
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	11	(54)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени лихви	1	21
Изплатен дивидент	(1)	(6)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	-	15
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал.	(9)	(40)
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	102	142
Парични наличности и еквив.към края на периода:	93	102

Дата на съставяне: 15.01.2014 г.

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одит Виктори Груп" ООД:

Илиана Порожанова

Дата на заверка: 28.01.2014 г.



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

към 31.12.2013

(всички суми са посочени в хиляди лева)					
	Основен капитал	Премияен резерв	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 31.12.2010 г.	650	24	18	28	720
Нетна печалба/загуба за периода				65	65
Общо всеобхватен доход				65	65
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			28	(28)	
прехвърляне като неразпределена			28	(28)	-
Салдо към 31.12.2011 г.	650	24	46	65	785
Нетна печалба/загуба за периода				334	334
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход				334	334
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			59	(65)	(6)
дивиденди			(6)		(6)
прехвърляне като неразпределена			65	(65)	-
Салдо към 31.12.2012 г.	650	24	105	334	1 113
Нетна печалба/загуба за периода				(17)	(17)
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход				(17)	(17)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			333	(334)	(1)
дивиденди				(1)	(1)
прехвърляне като неразпределена			333	(333)	-
Салдо към 31.12.2013 г.	650	24	444	(17)	1 095

Дата на съставяне: 15.01.2014 г.

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адринао

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одит Виктори Груп" ООД:

Илиана Порожанова

Дата на заверка: 28.01.2014 г.



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 прокурест 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**

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

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).

Приложими за Дружеството са следните Международни стандарти и практики:

- МСС 1 Представяне на финансови отчети;
- МСС 7 Отчети за паричните потоци;
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки;
- МСС 10 Събития след края на отчетния период;
- МСС 12 Данъци върху дохода;
- МСС 18 Приходи;
- МСС 19 Доходи на наети лица;
- МСС 20 Счетоводно отчитане на безвъзмездни средства, предоставен от държавата и

оповестяване на държавна помощ;
 МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове;
 МСС 24 Оповестяване на свързани лица;
 МСС 27 Самостоятелни финансови отчети;
 МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия;
 МСС 32 Финансови инструменти: Представяне;
 МСС 33 Нетна печалба на акция;
 МСС 36 Обезценка на активи;
 МСС 40 Инвестиционни имоти;
 МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия
 МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

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 2013 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 преценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

На 05.06.2013 година се проведе редовно Общо събрание на Зенит Имоти АДСИЦ, на което единодушно бе прието че от печалбата за 2012 година в размер на 332 920,61 лв ще се разпредели като дивидент в размер на 1221.40 лв, спазвайки чл 10 на Закона за АДСИЦ и останалата част от 332 920,21 лв да остане като неразпределена. Дивидентът е окончателно изплатен.

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.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционни имоти				
	Земи	Сгради	Други активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>				
Салдо към 01.01.2007				
Закупени	339			339
Излезли				
Преоценки признати в капитала	49			49
Обезценки признати в ОВД				
Възстановени обезценки в ОВД				-
Балансова стойност към 31.12.2007	388	-	-	388
Закупени	121			121
Излезли				
Преоценки признати в опр	62			62
Балансова стойност към 31.12.2008	571	-	-	571
Закупени	3			3
Излезли				
Преоценки признати в капитала				-
Обезценки признати в опр	(33)			(33)
Възстановени обезценки в опр				-
Балансова стойност към 31.12.2009	541	-	-	541
Закупени	0			0
Излезли				
Преоценки признати в капитала	30			30
Обезценки признати в опр	0			0
Балансова стойност към 31.12.2010	541	-	-	571
Закупени				
Излезли				
Преоценки признати в капитала				
Обезценки признати в опр	57			57
Възстановени обезценки в опр				-
Балансова стойност към 31.12.2011	628	-	-	628
Закупени	65			65
Излезли	(9)			(9)
Преоценки земедел. земи	330			330
Обезценки признати в опр	0			0
Възстановени обезценки в опр				-
Балансова стойност към 31.12.2012	1014	-	-	1014
Закупени	64			64
Излезли	(74)			(74)
Преоценки земедел. земи	(3)			(3)
Балансова стойност към 31.12.2013	1001	-	-	1001

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	236 643	156 953
Увеличение през периода	36257	-
Намаление през периода	(41751)	-
Преоценка по справедлива стойност	(2006)	79690
ОБЩО	229143	236 643

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	105 506	68 976
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(15290)	
Преоценка по справедлива стойност	-	36530
ОБЩО	90 216	105 506

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	16 766	8 892
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(3 750)	
Преоценка по справедлива стойност	-	7874
ОБЩО	13 015	16 766

	31.12.2013	31.12.2012
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	451	406
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	45
ОБЩО	451	451

	31.12.2013	31.12.2012
Имоти с. Брягово нива кат. 3	1188	1160
Увеличение през периода	(1188)	-
Намаление през периода	-	28
Преоценка по справедлива стойност	-	
ОБЩО	-	1 188

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Брягово нива кат. 4	5 395	4 818
Увеличение през периода		-
Намаление през периода	(5395)	
Преоценка по справедлива стойност	-	577
ОБЩО	-	5 395

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Брягово нива кат. 5	5 981	5 393
Увеличение през периода		-
Намаление през периода	(5 981)	
Преоценка по справедлива стойност	-	588
ОБЩО	-	5 981

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Дълбок извор нива кат. 4	1 330	1 266
Увеличение през периода		-
Намаление през периода	(1 330)	
Преоценка по справедлива стойност	-	63
ОБЩО	-	1 330

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Медковец нива кат. 2	27530	17 192
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	10338
ОБЩО	27 530	27 530

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Медковец нива кат. 3	50 278	29 061
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	21217
ОБЩО	50 278	50 278

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Тертер нива кат. 3	209 738	140763
Увеличение през периода	12650	-
Преоценка по справедлива стойност	(708)	68 975
ОБЩО	221 680	209 738

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Тертер нива кат. 4	213 669	145 060
Увеличение през периода	15463	-
Преоценка по справедлива стойност	(865)	68 639
ОБЩО	228 267	213 669

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Тертер нива кат. 5	16 714	10 400
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	6 314
ОБЩО	16 714	16 714

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Тертер нива кат. 6	63 949	28 921
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	35028
ОБЩО	63 949	63 949

	31.12.2013	31.12.2012
Имоти с. Бежаново нива кат2	19 476	0
Увеличение през периода	-	19933
Преценка по справедлива стойност	-	(457)
ОБЩО	19 476	19 476

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бежаново нива кат3	24 456	0
Увеличение през периода	-	27 018
Преценка по справедлива стойност	-	(2 562)
ОБЩО	24 456	24 456

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бежаново нива кат5	8 415	0
Увеличение през периода	-	9 010
Преценка по справедлива стойност	-	595
ОБЩО	8 415	8 415

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Имоти с. Бежаново нива кат 9	6 760	0
Увеличение през периода	-	8 453
Преценка по справедлива стойност	-	(1 693)
ОБЩО	6 760	6 760

**ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2013 са 1 255.322 ДКА С
ПРЕОЦЕНЕНА ПО ПАЗАРНА ОЦЕНКА СТОЙНОСТ - 1 000 351,15 лв.**

История на придобиването и преоценката 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.

Преоценката 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 преоценка 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

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

Към 31.12.2011 г е направена положителна преоценка 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

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

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

Преоценката е в увеличение от 48.2 % спрямо отчетаната стойност преди преоценката на притежаваните земи.

Преоценката към 31.12.2012 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 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

4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към	Към
	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства по разпл. сметки в банки	0	102
Парични средства в срочни депозити	93	0
ОБЩО	93	102

Наличните към 31 Декември 2013 г. парични средства са по Разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД и 92 193.47 лв в свободен депозит в ПИБ АД
Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са само в български левове.

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Задължение за изплащане на дивидент	0	0
Задължения към доставчици	1	1
Задължения към персонала	0	3
ОБЩО	1	4

Начислената сума за одит 2013 година е включена в годишния отчет и неизплатената ѝ част е задължение към „Одит Виктори Груп“ ООД в размер на 864 лв

6. 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.

7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Разходи за външни услуги	32	15
Разходи за заплати	15	16
Разходи за социални осигуровки и надбавки	1	1
ОБЩО	48	32

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	01.01.2013	-	650 000	
Издадени акции		-		
Акции в края на периода	31.12.2013	-	650 000	
				31.12.2013
Нетна печалба /(загуба) за периода				(17249,43) лв
Доход на акция				(0.0265) лв

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 31.12.2013 г.	При поискване	по-малко от 12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства	-	93			93
	-	93			93
Търговски и други задължения	-	1		-	1
Общо пасиви		1	-	-	1
Разлика в падежните прагове		92			92

11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ

Съгласно чл. 38 ал.5 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2013 г. е в размер на 1200.00 лв без ДДС.

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

Съставител:
/ Юлия Дренска /

Изпълнителен директор:
/ Лучана Адриано /

