

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**ЗАЕДНО С ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА, ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО
УПРАВЛЕНИЕ, ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ ПОЛИТИКАТА ЗА
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА И ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

КЪМ

31.12.2022 г.

Съдържание

Обща информация.....	3
Годишен доклад за дейността по чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.....	4
1. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводство.....	5
2. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК.....	9
3. Нефинансова декларация, съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.....	13
4. Допълнителна информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба 2.....	14
5. Допълнителна информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2.....	18
6. Информация по чл. 31 по Закона за ЗДСИЦДС.....	19
Доклад на независимия одитор.....	22
Индивидуален Отчет за всеобхватния доход	27
Индивидуален Отчет за финансовото състояние	28
Индивидуален Отчет за паричните потоци.....	29
Индивидуален Отчет за промените в собствения капитал	30
Пояснения към индивидуалния финансов отчет.....	31
1. База за изготвяне на финансовия отчет	32
2. Счетоводна политика	32
Доклад за прилагане политиката на възнагражденията чл. 13 от Наредба 48	53
Декларация от независимия одитор по чл. 100 н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	58
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	60
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК.....	61

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2022 г. и завършващ на 31.12.2022 г.
Предходен период – периодът започващ на 01.01.2021 г. и завършващ на 31.12.2021 г.
Годишният финансов отчет е съставен в български лева.
Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.
Годишният отчет е индивидуален отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ
Адрес и седалище на управление: гр.София, ул. Врабча 8

Дата на изготвяне: 21.02.2023 г.

Дата на одобрение : 09.03.2023 г. с Решение на Съвет на Директорите.

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

Изпълнителен Директор :

/ Георги Бахнев Георгиев/

Съставител:

/Мирослава Кънчева Костова /

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2022 г.

Годишният доклад за дейността съдържа анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на „Зенит Имоти” АДСИЦ за финансовата 2022 г. Настоящият годишен доклад изцяло е съобразен по форма и съдържание със законовите изисквания и включва информация по смисъла на Глава седма от Закона за счетоводството, информация по чл.100н, ал. 4, ал.7 и 8 от ЗППЦК, информация по чл.31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и информация по Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

I.Обща информация.

„Зенит Имоти” АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007г. със седалище и адрес на управление гр. Пловдив – 4000, ул „Княз Александър I Батенберг” № 42 и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007г на Комисията по финансов надзор. 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.7 от Устава на дружеството).

Основните цели, които бяха поставени пред дружеството са:

- Осигуряване на устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите на “Зенит Имоти” АДСИЦ;
- Осигуряване на нарастващ оперативен доход в резултат на арендуване на земеделската земя на “Зенит Имоти” АДСИЦ, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите;

Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. Акциите са неделими. Всяка акция, дава право на един глас в общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:
до **08.09.2022 г.**

Лучана Адриано – Изп. директор

Фабрицио Вентура – председател на СД

Анастасия Руменова Русева – Зам. председател на СД

след **08.09.2022 г.**

Георги Бахнев Георгиев – Изп. директор

Ромил Светозаров Златанов

Стефан Георгиев Атанасов

Дружеството е управлявано от Прокурист в лицето на Пиетро Луиджи Гиа – действащ до 25.07.2022 г. и от Ромил Светозаров Златанов – действащ от 25.07.2022 г. до 01.09.2022 г.

II. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството;

1.Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено;

През 2022 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ се е придържало към основните си цели, залегнали от неговото създаване, а именно: да осигурява нарастване на стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях, а също и прозрачност в управлението на Дружеството. За преследването на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от активи, които също от своя страна да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- бърза ликвидност;
- възможност за тяхната текуща или периодична оценка.

Основни рискове и несигурности, пред които предприятието е и зправено:

- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаване под наем;

През 2022 г. стратегията на “Зенит Имоти” АДСИЦ, която се вписва в предмета му на дейност се състоеше в стремеж земята да носи постоянен текущ доход под форма на наем /аренда/. Доходите от/ или стойността на земеделската земя значително се влияят от икономическите условия в страната. Приходите на дружеството се формираха от реализация на периодични вземания по договори за наем.

От 2021 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава активи, поради извършени продажби на земеделски земи. До датата на извършените сделки активите, за които дружеството има сключени договори за стопанската 2021г/ 2022г и следва да получи през 2022 г. дължими наеми са следните:

Дата на договор	Наемател	Наемна площ	Местоположение
31.05.2020	Юнзле Сюл. Шакирова	38,012 дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ”Бисенер Калъч Юзджан Хасан”	64, 797дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ”Асотекс – Х.Чакър”	827,963 дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ”Мъдър – Хасан Али”	94,776 дка	Тертер
08.06.2021	„Петър Цачев Веси” ЕТ	114,083 дка	Бежаново
08.06.2021	ЕТ“Джорджо-Г.Йорданов”	66,466 дка	Медковец
08.06.2021	“Пилюшки”ООД	26,799 дка	Медковец
08.06.2021	Милен Горанов Табаков	10.180 дка	Медковец
08.06.2021	Николай Ал. Стефанов	12,055 дка	Медковец

„Зенит Имоти” АДСИЦ притежаваше 1 255,322 дка земеделски земи, от които 1255,131 дка бяха отдадени под наем за срок от една стопанска година 2021/ 2022г. Предоставените активи представляваха 99,98% от общия размер на секюритизирани активи (общо секюритизирани активи в земеделска земя – 1 255,322 дка). Средната цена на единица наемна площ е 61,48 лв.

През 2022 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществявало сделки по покупко-продажба на недвижим имот. Горееизброените договори за наем за стопанската 2021г./2022г. са следствие от притежаваните до 2021 г. земеделски земи, съставляващи общо 65 имота, с обща площ от 1255.322 дка, за които Дружеството има договореност през 2022 г. да получи полагащите му се наемни плащания за текущата стопанска година 2021г./2022г.

Общата сума на сключените договори за наем възлиза на 77 хил.лв., като задължението за превеждане на дължимите наемни плащания за текущата стопанска година е до 30.09.2022 г. Към датата на изготвяне на настоящият отчет са постъпили всички суми в размер на 77 хил лв.

Рисковете, оказващи влияние върху дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ са: ликвиден риск, управленска политика, фосмажорни събития и оперативен риск.

Ликвиден риск

Дружеството се старее да поддържа оптимален запас от парични средства, за да финансира стопанската си дейност. Съществува риск от невъзможност Дружеството да изпълнява своите задължения без достатъчно оборотни средства.

Управленска политика

Бъдещето развитие на Дружеството зависи от решенията на акционерите и от стратегията на управленският екип за тяхната реализация. Акционерите вземат инвестиционните решения, а управляващите Дружеството наблюдават пряко процесите в развитието и управлението на дейността.

Фосмажорни събития

Природни катаклизми, военни действия могат да окажат влияние върху развитието и дейността на Дружеството.

Оперативен риск

Съществува риск от нелоялно поведение на наетите лица или на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Зенит Имоти АДСИЦ е задължено по закон да възложи обслужването на дейността на обслужващо дружество (трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС). При избор на обслужващо дружество се пристъпва към внимателен подбор. Обслужващото дружество “Каприкорн консултинг сървисис” ЕООД контролира строго дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, в това число размера на задълженията.

Управляващите дружеството не очакват влияние на специфични (несистематични) или общи (систематични) рискове, които да повлияят значително върху финансовото състояние на дружеството за останалата част на годината.

По-подробно рисковете са разгледани в писмените бележки към годишния финансов отчет за 2022 г.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях, съгласно чл. 39 от ЗСч;

През 2022 г. Дружеството е реализирало приходи от клиенти, включващи приходи от аренда в размер на 77 хил. лв.

Приходи от клиенти

Вид приход	2022 г.	2021 г.
Приходи от продажби на услуги в т.ч.:	77	71
Приходи от аренда	77	71
Общо	77	71

Общият размер на разходите за 2022 г. са в размер на 120 хил. лв. Разпределението им по икономически елементи е както следва:

<i>Вид</i>	2022	2021
<i>Разходи по икономически елементи</i>	(113)	(78)
Разходи за външни услуги	(79)	(49)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	(34)	(29)
<i>Финансови разходи</i>	(7)	(2)
Общо	(120)	(80)

Дружеството завършва с отрицателен финансов резултат в размер на 43 хил.лв. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 1 947 хил. лв., като всеки един елемент от тях е точно отчетен. Липсват каквито и да е било несигурни или неясни вземания. Задълженията на дружеството са в размер на 5 хил. лв. и се формират от задължение към доставчици в размер на 4 хил. лв и 1 хил. лв. данъчни задължения . Най-голямо задължение Дружеството е начислило по договор за независим финансов одит с „Финснаб“ ООД. В края на финансовата година дружеството приключва с НСА в размер на 1 942 хил. лв. или овеществена стойност за една акция 2.9878 лв.

Към 31.12.2022 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ оповестява в актива на баланса си:

Нетекущи активи в размер на 155 хил. лв., като съществено перо е:

- Разходи за придобиване на ИМС - 150 хил.лв.

Текущите активи са в размер на 1792 хил.лв., като съществено перо е:

- Аванс за придобиване на финансови активи -1750 хил.лв.

През 2022 год е извършена промяна в банката депозитар на дружеството, като Договор за депозитарни услуги от 14.05.2007 год с банка ОББ АД е прекратен и дружеството сключва нов договор от 12.09.2022 год с нова банка Депозитар - Тексим банк АД. Към края на 2022г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 9 хил. лв. в Тексим банк АД - банка-депозитар на по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ.

Важно е да се отбележи, че на основание чл. 175 от ЗКПО Дружеството не дължи корпоративни данъци.

Към края на 2022 г. отчетите показват следните финансови параметри изразени като по-важни счетоводни коефициенти:

- *Коефициент на рентабилност на собствен капитал за финансовата година* от (0,02). Или с други думи отрицателният финансов резултат за 2022 г. от (43) хил. лв към собствения капитал на дружеството от 1 942 хил лв.
- *Коефициент на ефективност на приходите е в размер на (1.56).* Или с други думи ефективността от управлението е такова, че с разходи по дейността от 120 хил.лв за цялата 2022 г. са осъществени приходи (от ренти) в размер на 77 хил.лв. Или с други думи на 1 лв. приход се падат 1,56 лв. разход.;
- *Коефициент на финансова автономност* – Този коефициент характеризира степента на финансова независимост на дружеството ни от кредитори, т.е. степента на изпозлване на привлечения капитал. В случая на нашето дружество Коефициентът на финансова автономност е 100%, тъй като собствения капитал от 1 942 хил лв изцяло покрива 5 хил.лв. търговски оборотни задължения в пасива на дружеството ни.

Защита на околната среда

Поради специфичният си предмет на дейност и по-конкретно инвестиция в недвижими имоти, Дружеството строго спазва законовите разпоредби, регулиращи отношенията в тази насока, включително ако има залегнали изисквания относно опазване на околната среда и всякакви въпроси свързани с екологията в България. Дружеството проявява особено внимание към факторите на въздействие върху околната среда и мерките в това направление.

Информация за броя на заетите лица

Поради спецификата на Дружеството то има един служител в лицето на Директора за връзки с инвеститорите, назначен на трудов договор. В тази връзка Дружеството няма голям брой служители, за да изгражда специална политика с оглед тяхната професионална кариера, мотивация, цели, постижения, а също полово, възрастова, расова и друга структура;

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

След съставяне на годишният финансов отчет не са налице събития, които биха могли съществено да повлияят на финансовите резултати на „Зенит Имоти“ АДСИЦ за 2022г.

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., поради невъзможност от страна на продавача да освободи имота от тежести, бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

4. Вероятното бъдещо развитие на предприятието по чл. 39, т.4 от ЗСч и информация по смисъла на чл. 247, ал. 3 от ТЗ по отношение на планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очаквания доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството;

„Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа и в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. Управляващите дружеството в момента са предпазливи по отношение на решението си относно бъдещето развитие на дружеството в това число предприемане на действия по покупка на нови инвестиционни имоти. Забавянето на приемане на такова решение е с оглед колебанието в цената на недвижимите имоти. Предстоящо е вземането на инвестиционно решение за покупката на инвестиционен имот. Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав

5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

През 2022г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е осъществявал действия в областта на научно изследователската и развойната дейност;

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

През 2022г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е придобивало собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон;

7. Наличието на клонове на предприятието:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ няма клонове.

8. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и: а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането; б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток;

Предвид предметът на дейност през 2022 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходността си от наем на недвижими имоти – земеделски ниви. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в полето на недвижимите имоти. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им.

За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

III. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 40 от ЗСч

1. Информация за спазване по целесъобразност на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН

- Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник председателя
- Информация, относно практиките за корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса

Ежегодно „Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага към годишния си финансов отчет информация за Прилагане на Кодекса за корпоративно управление. Дружеството прилага и се придържа към целите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление /НККУ/, одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор. Придържайки се към тези цели, Дружеството се придържа към добрите делови практики на корпоративно управление. Тези цели Дружеството постига, като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса.

- Осигуряване на прозрачност в управлението на Дружеството;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на Дружеството;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит;

2.Обяснение от страна на емитента кои части на Кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

„Зенит Имоти“ АДСИЦ спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя. Информацията е предоставена в отчета на принципа „Спазвай или обяснявай“ на Национален кодекс за корпоративно управление

3.Информация за спазване по целесъобразност на друг кодекс за корпоративно управление, освен този по предходната точка:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не спазва по целесъобразност друг Кодекс за корпоративно управление освен одобрения от заместник-председателя;

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Във връзка с процеса на финансово отчитане „Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. Поради малкият си екип вътрешния контрол по процеса на финансово отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител. По своята същност в този процес се прилага превантивен, последващ и коригиращ контрол. То е съвкупност от дейности и процедури,

въведени от ръководството с оглед осигуряване на разумна увереност, че целите на Дружеството ще се постигнат чрез:

- 4.1. съответствие със законодателството, вътрешните актове и договори;
- 4.2. надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- 4.3. икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- 4.4. опазване на активите и информацията.

Системата за финансово управление и контрол е структурирана в следните взаимосвързани елементи:

- Контролна среда, която включва личната почтеност и професионалната етика на ръководството и служителите; управленски подход и стил на работа; организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите; компетентността на персонала;
- Управление на риска включва идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете и въвеждането на необходимите контролни дейности, с цел ограничаване на рисковете до едно приемливо равнище. Управлението на риска изисква и осъществяване на систематично наблюдение и докладване на състоянието. Това осигурява прозрачност и отчетност на дейността на Дружеството.
- Контролни дейности включват правилата, процедурите и действията, насочени към намаляване на рисковете за постигане на целите на Дружеството и допринасящи за изпълнение решенията на ръководството. Те биват: превантивни - пречат да възникнат нежелани събития; установяващи - установяват възникнали нежелани събития и се сигнализира на непосредствения ръководител за тях; коригиращи - контролните дейности, които целят да бъдат поправени последиците от настъпили нежелани събития. Комуникацията на Дружеството с други лица и организации се осъществява в съответствие с нормативните актове, регламентиращи свободния достъп и защитата на информацията.
- Мониторинг е цялостен преглед на дейността на организацията, който има за цел да предостави увереност, че контролните дейности функционират според предназначението си и остават ефективни във времето. Осъществява се предимно като текуща дейност, но са необходими и допълнителни специални оценки.

5. Информация относно практики на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на Кодекса по предходните точки.

“Зенит Имоти” АДСИЦ не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в Кодекса за корпоративно управление, освен одобрения от заместник-председателя;

6. Информация по член 10, параграф 1, букви: „В,Г,Е,З,И“ от Директивата 2004/25ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г.

6.1. Информация по буква „В“ Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34 ЕО

В „Зенит Имоти” АДСИЦ е получено уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество по реда на чл. 145 от ЗППЦК от „Финанс Инфо Асистанс” ЕООД – гр. София, което в резултат на извършена сделка на БФБ на 18.07.2022г. е придобило 650 000 броя акции или 100 % от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ – гр. Пловдив.

В „Зенит Имоти” АДСИЦ са получени уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество по реда на чл. 145 от ЗППЦК, както следва:

1. Уведомление от Лорена Галицио за извършена на 18.07.2022г продажба на 107 000 броя акции съставляващи 16,46 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

2. Уведомление от Рикардо Галицио за извършена на 18.07.2022г продажба на 107 000 броя акции съставляващи 16,46 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

3. Уведомление от Валтер Дотта за извършена на 18.07.2022г продажба на 217 000 броя акции съставляващи 33,38 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

4. Уведомление от Луиджи Дотта за извършена на 18.07.2022г продажба на 216 000 броя акции съставляващи 33,23 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

6.2. Информация по буква „Г“ Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

В дружеството няма акционери със специални контролни права. Няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6.3. Информация по буква „Е“ Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценни книжа

Не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

6.4. Информация по буква „И“ Правомощията на членовете на съвета, и по специално правото да се емитират или да се изкупуват обратно акции.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение. Членовете на Съвета на директорите носят солидарна отговорност за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Съветът на директорите приема правила за работата си и избира Изп. директор от своите членове, който представлява и осъществява оперативното управление на дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Членовете на Съвета на директорите изпълняват задълженията си добросъвестно. При неизпълнение на задълженията си към дружеството те дължат обезщетение за нанесените вреди по общия гражданско-правен ред. Съветът на директорите може да вземе решения по всички въпроси, за които устава или закона не са предвидили, че са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите предлага на Общото сбрание на акционерите приемането на решения по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Дружеството не е приемало решения за обратно изкупуване на акции.

7. Състав и функциониране на административните и управителните органи:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав. В периода до 08.09.2022 г. един от членовете на Съвета има представителни правомощия в лицето на Лучана Адриано, в качеството си на изп. директор, Анастасия Русева е независим член на Съвета по смисъла на чл.116а1 от ЗППЦК. Останалите двама члена на съвета на директорите, а именно Лучана Адриано и Фабрицио Вентура са италиански граждани. Дружеството е имало прокурист в лицето на Гиа - италиански гражданин, а в периода Юли-Септември – Ромил Златанов. След 08.09.2022 г. Дружеството се управлява от изцяло нов Съвет на директорите в състав: Ромил Светозаров Златанов, Стефан Георгиев Атанасов и Георги Бахнев Георгиев. За Изп. директор на „Зенит Имоти“ АДСИЦ бе избран Георги Бахнев Георгиев. Също така бе заличена прокуратата.

При изпълнение на своите функции членовете на Съвета на директорите се придържат към залегалите в Кодекса за корпоративно управление правила и принципи.

- СД осигурява надлежно разпределение на задълженията между своите членове. Основната функция на независимият член е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството, в съответствие с правата и интересите на акционерите;

- Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задълженията си. В устройствените актове на дружеството не съществуват ограничения за участието на членовете на СД в други дружества;
- Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достъпна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете;
- Възнаграждението на членовете на СД не е обвързано с критерии за постигане на добри финансови резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с решение на Общото събрание на акционерите. Месечното възнаграждение на членовете на СД в състав до 08.09.2022 г. е определено на една минимална работна заплата за страната. На 29.08.2022 г. Общото събрание прие решение за определяне на нов размер на възнагражденията на Съвета на директорите - месечните им възнаграждения са както следва: Георги Бахнев Георгиев – 1 200 лв., Ромил Светозаров Златанов - 750 лв. и Стефан Георгиев Атанасов - 750 лв. Дружеството не е предоставило на членовете на СД допълнителни стимули като акции, опции върху акции и други финансови инструменти. Възнаграждението на независимият член е постоянно и отразява участието му в заседанията и изпълнението на задачите му, произтичащи от независимата му позиция.
- При изпълнение на своите задължения членовете на СД спазват необходимите изисквания, залегнали в националното законодателство.
- Поради специфичният си предмет на дейност Дружеството има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на ЗДСИЦ с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество за „Зенит Имоти” АДСИЦ. През 2022 г., в съответствие с последните изменения в ЗДСИЦДС, беше актуализиран договора с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД за възлагане на дейност с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. 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. Счетоводната отчетност на дружеството се извършва от специално назначен за целта гл.счетоводител в дружеството по чл.27, ал.4. „Зенит Имоти” АДСИЦ е назначило по трудов договор един служител в лицето на г-н Стефан Тодоров, който е назначен на длъжност Директор за връзки с инвеститорите в “Зенит Имоти” АДСИЦ.
- До 29.08.2022 г. дружеството има Одитен комитет в състав от трима члена, които са: Анастасия Русева - юрист, член на СД на “Зенит имоти” АДСИЦ, Елена Закова – икономист, независим член и Йорданка Драганова – икономист, независим член, като представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управлението на рискове по отношение финансиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на дружеството. Членовете на одитния комитет се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите. За дейността си те се отчитат пред същото това Общото събрание на акционерите;
- На 29.08.2022г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Зенит Имоти” АДСИЦ, на което бяха приети съществени решения относно дейността на Дружеството, а именно:
 1. Досегашният състав на Съвета на директорите бе освободен и бе избран изцяло нов Съвет на директорите в състав: Ромил Светозаров Златанов, Стефан Георгиев Атанасов и

- Георги Бахнев Георгиев. За Изп. директор на „Зенит Имоти“ АДСИЦ бе избран Георги Бахнев Георгиев. Също така бе заличена прокуратата.
2. Досегашният състав на Одитния комитет на „Зенит Имоти“ АДСИЦ бе освободен и на негово място бе избран нов Одитен комитет в състав: Даринка Костова Хаджийска, Мая Георгиева Влъчкова и Галя Стефанова Негрова.
 3. Седалището и адресът на управление на Дружеството бяха променени в гр. София, р-н Оборище, ул. „Врабча“ № 8.
 4. Беше приет и одобрен от КФН нов Устав на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
 5. Бяха приети и одобрени от КФН Правила за управление на риска.

През м.Септември 2022 г. беше сключен договор с „Тексим Банк“ АД, като банка-депозитар на „Зенит Имоти“ АДСИЦ и договора с ОББ АД бе прекратен.

8. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през годината от това:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага политика на многообразие за своите административни и управителни органи във връзка с горните аспекти, съобразно действащото законодателство.

IV. Нефинансова декларация, изготвена съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.

Дружеството не отговаря на критериите по чл.41 от ЗСч за изготвяне на нефинансова декларация.

V. Информация по чл. 247 от ТЗ и чл. 240б от ТЗ

1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството.

Подробна информация е предоставена в раздел I от настоящият доклад.

2. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите на Дружеството

• До 01.09.2022 г.

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Лучана Адриано – Изп. Директор	5500 лв.
Фабрицио Вентура – Председател на СД	5500 лв.
Анастасия Русева – Зам. Председател на СД	5500 лв.

• След 01.09.2022 г.

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Георги Бахнев Георгиев – Изп. Директор	4800 лв.
Ромил Светозаров Златанов – член на СД и т.ч. по договора за прокура от м.Юли 2022 г. до м.Септември 2022 г.	3928,57 лв.
Стефан Георгиев Атанасов – член на СД	3000 лв.

3. *Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.*

През 2022 г. членовете на СД не са придобивали или прехвърляли свои собствени акции от капитала на дружеството по смисъла на чл.247, ал.2, т.1 от ТЗ. Същите не притежават към края на 2022 г. акции от капитала на дружеството.

4. *Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.*

Уставът на “Зенит Имоти” АДСИЦ не предвижда ограничение по отношение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. *Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.*

- По смисъла на чл. 247, ал.1, т.4, членовете на СД на дружеството не участват като неограничено отговорни съдружници в други дружества.
- Членове на СД, които притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества: Лучана Адриано – съдружник в G.D.C. SRL- ITALIA-GUARENE-CN-P.IVA: IT02304500040 и PROGETTO FUTURO SRL – ITALIA-ALBA CN-P.IVA: IT0292545004 ;
- Фабрицио Вентура – съдружник в Progetto Futuro SRL-ITALIA-ALBA-CN-P.IVA:IT02304500040 и G.D.C. SRL- ITALIA-GUARENE-CN-P.IVA: IT0292545004 ;
- Членове на СД участващи в управлението на други дружества както следва: Фабрицио Вентура – управител на Progetto Futuro SRL-ITALIA-ALBA-CN-P.IVA:IT02304500040 и ARTI E SAPORISRL-ITALIA-GUARENE-CN-P.PIVA:IT02872080045;

Участие в управителни и/или контролни органи на юридически лица, както и всички други назначения на позиции извън дружеството:

- **Георги Бахнев Георгиев** - „ДИСИЖЪН КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК: 205602863 – управител, „МИЛК КОМЕРСИАЛ“ ЕООД, ЕИК: 130936999 – управител, АСОЦИАЦИЯ НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ – член на УС
- **Стефан Георгиев Атанасов** – не участва в капитала и управлението на търговски дружества;
- **Ромил Светозаров Златанов** - ЛИЗИНГ ФИНАНС АД с ЕИК 131352367 – член на СД, ФИНАНС СЕКЮРИТИ ГРУП АД с ЕИК 202191129 – член на СД, М-РЕНТ АД с ЕИК 131455456 – член на СД и СКАЙ ПЕЙ АД с ЕИК 205421578 – член на СД.

6. *Информация за договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.*

През изтеклата година няма сключвани договори по смисъла на чл. 240б от ТЗ.

7. *Информация за планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.*

Информация по чл. 247, л. 3 от ТЗ е отразена в раздел I от настоящият доклад.

VI. Информация по Приложение № 2 към член 10, т. 1 от Наредба № 2 на КФН

1. *Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година;*

През 2022 г. поради специфичния си предмет на дейност дружеството има само основен приход от дейността си. Този приход е в резултат на управление на инвестиционните ни имоти т.е. постъпления от наеми на земеделската земя, която сума тази година е в размер на 70 805,7лева. и представлява 100% от приходите.

2.Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лицепоотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

<i>Вид приход</i>	<i>в хил. лв. 2022г.</i>	<i>в хил. лв. 2021г.</i>
Приходи от аренда	77	71
ОБЩО	77	71

Поради специфичният предмет на дейност на „Зенит имоти“ АДСИЦ няма приходи от друг вид дейности.

3.Информация за сключени съществени сделки:

През 2022 г. бе сключен предварителен договор за придобиване на имот чрез покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

Отделно от горното, през 2022 г. Зенит Имоти АДСИЦ направи разходи за придобиване на ДМА – свързани с цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк в района на Община Тервел.

4.Информация относно сделките сключени между емитента, съответно лицето по по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

През 2022 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;

5.Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2022г. за „Зенит Имоти“ АДСИЦ не са налице такива събития и показатели;

6. Информация за сделки водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

През 2022г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ няма водени извънбалансови сделки;

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина / в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти/, както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците на финансиране:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ притежава 100 % от дяловете на „Каприкорн консалтинг сървисис“ ЕООД (трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС).

8. Информация относно сключени от емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем, с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения;

През 2022 г. не са сключвани такива сделки;

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочената в тази разпоредба, както и целите, за които са отпуснати, в случай, че са сключени като целеви.

През 2022 г. не са сключвани такива сделки;

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През 2022 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е емитирало нова емисия ценни книжа;

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови и резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати;

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не е показвал прогнозни резултати за дейността си през 2022 г. Доколкото следва политиката си на управление на текущите си инвестиционни активи, може да се констатира, че настоящите резултати кореспондират със следваната от управляващи органи политика, като доходността от отдадените под наем/ аренда земеделски земи не се различават съществено от тези от предходната година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им;

Финансовите активи на дружеството се управляват по начин, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент. Във всеки един момент дружеството разполага с ресурс, който му позволява да обслужва своите текущи задължения.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност;

„Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. Управляващите дружеството в момента са предпазливи по отношение на решението си относно бъдещето развитие на дружеството в това число предприемане на действия по покупка на

нови инвестиционни имоти. Забавянето на приемане на такова решение е с оглед колебанието в цената на недвижимите имоти. Предстоящо е вземането на инвестиционно решение за покупката на инвестиционен имот. Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав

14.Информация за настъпили промени през отчетният период в основните принципи за управление на емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството;

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се придържа към управление на текущите си финансови активи с оглед постигане на целите по т.1. на настоящия доклад;

15.Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента,съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове;

Както вече споменахме по-горе, в процеса на изготвяне на финансовите отчети “Зенит Имоти”АДСИЦ прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. По своята същност в този процес се прилага непрекъснат превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от Изпълнителния директор и главния счетоводител, но така също от Одитния комитет.

16.Информация за промени в управителните органи през отчетната година;

През 2022 г. с решение на Общото събрание на акционерите от 29.08.2022 г. настоящия Съвет на директорите бе избран за петгодишен мандат.

17.Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а/ получени суми и непарични възнаграждения;

б/ условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в/сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК,или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обещания при пенсиониране или други подобни обещания;

Такава информация е посочена в раздел V, т. 2 от настоящия доклад. Дружеството не изплаща условни или разсрочени възнаграждения.

18.За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях по отделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена ако има такава, и срок на опциите;

Членовете на Съвета на директорите на „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежават акции на емитента и други финансови инструменти.

19.Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят

промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери;

Не са известни договорености в този смисъл.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство по отделно.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

21 За публичните дружества-имена на директора за връзки с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция;

През 2022 г. директор връзки с инвеститорите на дружеството е Стефан Тодоров. За контакт и кореспонденция с дружеството: п.к.1000 гр.София, ул.Врабча №8, тел.0888631323 и ел.адрес: info@zenitimoti.com.

От 01.02.2023 г. директор връзки с инвеститорите на дружеството е Мирослава Костова. За контакт и кореспонденция с дружеството: п.к.1000 гр.София, ул.Врабча №8, тел.0895558092 и ел.адрес: info@zenitimoti.com.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството-за финансовите отчети на консолидирана основа, когато е приложимо;

Информация по тази точка се съдържа в раздел IV от настоящият доклад.

23. Друга информация по преценка на дружеството;

Дружеството счита, че към датата на съставяне на изготвяне на настоящия доклад е предоставило цялата информация текуща или прогнозна и не разполага с друга такава.

VII. Информация по Приложение № 3 към член 10, т.2 от Наредба № 2 на КФН

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка;

Акциите на „Зенит Имоти“ АДСИЦ се търгуват единствено и само на Българска фондова борса.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно Устава.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ има един акционер в лицето на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, което през 2022 г. придоби 100% от акциите на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права. Устройствените актове на дружеството не предвиждат специални контролни права за акционерите.

4.Споразумения между акционерите,които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на Дружеството няма създадени ограничения или условия относно прехвърляне на акциите. Към датата на изготвяне на настоящият доклад няма споразумения между акционерите.

5.Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона;

“Зенит Имоти” АДСИЦ не е сключвало такива договори.

VIII. Информация по чл. 10, т. 4 от Наредба № 2 на КФН

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент /ЕС/ № 956/2014 относно пазарната злоупотреба /Регламент относно пазарната злоупотреба/ и за отмяна на Директива 2003/6/ ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО,2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията /ОВ. L 173/1 от 12 юни 2014/. /Регламент /ЕС/ № 596/2014/ относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата календарна година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната си информация.

Информация по чл. 7 от Регламент /ЕС/ № 956/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното тримесечие „Зенит Имоти” АДСИЦ публикува на своята интернет страница www.zenitimoti.com. Също така информацията се публикува чрез интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация.

IX. Информация по чл. 20, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН, връзка с чл. 31, ал.1-5 и ал. 7 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация относими към “Зенит Имоти” АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел

I.Информация по чл. 31, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС

1. Относителният дял на активите, отадени за ползване срещу заплащане, спрямо общият размер на секюритизираните активи.

От 2021 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава активи, поради извършени покупко-продажби на земеделски земи. До датата на извършените сделки активите, за които Дружеството има сключени договори за стопанската 2021г/ 2022г и следва да получи през 2022 г. дължими наеми са следните:

Дата на договор	Наемател	Наемна площ	Местоположение
31.05.2020	Юнзле Сют. Шакирова	38,012 дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ"Бисенер Калъч Юзджан Хасан"	64,797дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ"Асотекс – Х.Чакър"	827,963 дка	Бисерци
08.06.2021	ЕТ"Мъдър – Хасан Али"	94,776 дка	Тертер
08.06.2021	„Петър Цачев Веси” ЕТ	114,083 дка	Бежаново
08.06.2021	ЕТ“Джорджо-Г.Йорданов”	66,466 дка	Медковец
08.06.2021	“Пилюшки”ООД	26,799 дка	Медковец
08.06.2021	Милен Горанов Табаков	10.180 дка	Медковец
08.06.2021	Николай Ал. Стефанов	12,055 дка	Медковец

„Зенит Имоти” АДСИЦ притежаваше 1 255,322 дка земеделски земи, от които 1255,131 дка бяха отдадени под наем за срок от една стопанска година 2021/ 2022г. Предоставените активи представляваха 99,98% от общия размер на секюритизирани активи (общо секюритизирани активи в земеделска земя – 1 255,322 дка). Средната цена на единица наемна площ е 61,48 лв.

Дружеството е постигнало договореност с купувача, че сумата от арендните/ наемните вноски за стопанската 2021/2022г. ще постъпят по сметка на „Зенит Имоти” АДСИЦ. Тази клауза е залегнала в нотариалните актове, с които са продадени имотите на Дружеството.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;

През 2022г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществявало сделки по покупко-продажба на недвижим имот. Гореизброените договори за наем за стопанската 2021г./2022г са следствие от притежаваните до 2021г. земеделски земи, съставляващи общо 65 имота, с обща площ от 1255.322 дка, за които Дружеството има договореност през 2022 г. да получи полагащите му се наемни плащания за текущата стопанска година 2021г./2022г.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2022 г. активите и приходите от дейността на дружеството отговарят на изискванията на чл.5, ал.7 и ал.9 от ЗДСИЦДС. Дружеството не е извършвало допустими инвестиции извън лимитите по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не извършва посочените в чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от Закона дейности.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

„Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава имоти на територията на друга държава членка.

II. Информация по чл. 20, ал. 1, т.1 от Наредба № 2 на КФН

1/а. Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През изтеклата 2021г. не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

1/б. Относителният дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Общата сума на сключените договори за наем възлиза на 77 хил.лв., като задължението за превеждане на дължимите наемни плащания за текущата стопанска година е до 30.09.2022 г. Към датата на изготвяне на този доклад са постъпили всички суми в размер на 77 хил лв.

Георги Бахнев Георгиев -
Изп. директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет**Мнение**

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

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

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степената, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с

индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да

функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 6. към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в индивидуалния годишен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20221231-BG-SEP. xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20221231-BG-SEP. xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500AO07SY4UI1DD21-20221231-BG-SEP. xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Одиторско дружество ФИНСТАБ ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, за период от една година и одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 30.09.2022г..

Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Денислав Василев Велев

Управител

Денислав Василев Велев

Регистриран одитор, отговорен за одита

гр. София, ул.Д-р Лонг 11, България

22 март 2023 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2022 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение

2022г**2021г**

Приходи от аренда	4.1.	77	71
Общо приходи от основна дейност		77	71
Разходи за въшни услуги	4.2.	(79)	(49)
Разходи за персонала	4.3.	(34)	(29)
Общо разходи за основна дейност		(113)	(78)
ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(36)	(7)
Финансови разходи	4.4.	(7)	(2)
ЗАГУБА		(43)	(9)
НЕТНА ЗАГУБА за периода		(43)	(9)
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(43)	(9)
Загуба на акция в лева		(0,07)	(0,01)

Дата на съставяне: 21.02.2023 г,

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег. № 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 22 март 2023 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2022 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2022	31.12.2021
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Разходи за придобиване на Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3.1.	150	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	3.2.	5	-
Общо:		155	-
Общо нетекущи активи:		155	-
Текущи активи			
Търговски и други вземания	3.4.	2	-
Текущи данъчни активи	3.5.	31	-
Парични средства и еквиваленти	3.6.	9	1986
Аванс за придобиване на текущи финансови активи	3.3.	1750	-
Общо текущи активи:		1792	1986
Сума на активите:		1947	1986
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
<i>Основен капитал</i>	3.7.	650	650
<i>Резерви</i>			
Премиен резерв	3.8.	24	24
Общо:		24	24
<i>Натрупана печалба/загуба</i>			
Нетна печалба/загуба за периода	3.9.	1311	1320
		(43)	(9)
Общ всеобхватен доход:		(43)	(9)
Общо собствен капитал:		1942	1985
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	3.10.	5	1
Общо:	3.11.	5	1
Сума на пасивите		5	1
Общо собствен капитал и пасиви		1947	1986

Дата на съставяне: 21.02.2023 г,

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:
 Мирослава Кънчева Костова

Представяващ
 Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
 Одиторско дружество рег. № 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:
 Денислав Велев

Дата на заверката: 22 март 2023 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

(всички суми са посочени в хиляди лева) 2022г 2021г

Парични потоци от основна дейност

Постъпления от клиенти	77	71
Плащания на доставчици и други	(69)	(31)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(33)	(46)

Нетни парични наличности от основна дейност: (25) (6)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	1897
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(180)	-
Плащания за придобиване на капиталови инструменти	(1755)	-
Други плащания	(10)	-

Нетни парични наличности от инвест. дейност: (1945) 1897

Парични потоци от финансова дейност

Изплатен дивидент	-	(6)
Други плащания	(7)	(2)

Нетни парични наличности от финанс. дейност: (7) (8)

Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал: (1977) 1883

Парични наличности и еквив.към нач. на периода: 1986 103

Парични наличности и еквив.към края на периода: 9 1986

Дата на съставяне: 21.02.2023 г

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 22 март 2023 г.

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

за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 31.12.2020	650	24	1320	6	2000
Нетна печалба/загуба за периода				(9)	(9)
Общо всеобхватен доход				(9)	(9)
					-
Разпределение на печалбата в т.ч. за:				(6)	(6)
					-
дивиденди				(6)	(6)
Салдо към 31.12.2021	650	24	1320	(9)	1985
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				(43)	(43)
Общо всеобхватен доход				(43)	(43)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			(9)	9	-
прехвърляне към натрупана печалба					
Салдо към 31.12.2022	650	24	1 311	(43)	1942

Дата на съставяне: 21.02.2023 г

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ” ООД, гр. София

Одиторско дружество рег. № 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 22 март 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**1.КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ****Наименование на предприятието**

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

ЕИК

175255336

LEI - код

894500AO07SY4UI1DD21

Пояснение за промяна в наименованието на предприятието или другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период

С решение на Общото събрание на акционерите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ от 29.08.2022 г. в Търговския регистър е вписана промяна в адреса на управление и седалището на дружеството гр. София, район Оборище, ул. „Врабча“ № 8. От края на предходния отчетен период до настоящия момент не са регистрирани други промени в наименованието или другите средства за идентификация на предприятието.

Държава на регистрация

Република България

Юридическа форма

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)

Адрес на регистрация

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Оборище, улица "Врабча" №8

Място на осъществяване на дейността

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Оборище, улица "Врабча" №8

Описание на дейността

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.

Име на компанията-майка

"Финанс Инфо Асистанс" ЕООД

Съвет на директорите

С решение на общото събрание на акционерите от 29.08.2022 год е извършена промяна в Съвета на директорите с избор на съвет в състав:

Георги Бахнев Георгиев – изпълнителен директор

Ромил Светозаров Златанов – председател на СД

Стефан Георгиев Атанасов – член на СД

Изпълнителен директор

Георги Бахнев Георгиев

Съставител

Мирослава Кънчева Костова

Обслужваща банка

Тексим банк АД – банка Депозитар

Настоящият междинен финансов отчет е индивидуален отчет на предприятието.

Съгласно законовите изисквания, индивидуалния финансов отчет ще се публикува в Комисия за финансов надзор и Българска фондова Бурса АД.

Учредяване и регистрация

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.

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. София, р-н Оборище, ул. Вrabча № 8

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 – Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

До 08.09.2022 год дружеството се представлява от Изпълнителен директор Лучана Адриано.

От 08.09.2022 год. дружеството се представлява от Изпълнителен директор Георги Бахнев Георгиев.

На 25.07.2022 год. е обнародвано в Търговски регистър придобиването от Зенит Имоти АДСИЦ на всички 5000 дяла от капитала на търговско дружество „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД, което дружество се явява трето лице, извършващо дейност като обслужващо дружество на „Зенит Имоти“ АДСИЦ по смисъла на чл.27 ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация .

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 отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила**от 1 януари 2022 г.**

Следните нови стандарти, както и изменения и разяснения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – Постъпления преди предвидената употреба.

Това изменение уточнява счетоводното третиране на приходите от продажба на единици, произведени при привеждането на даден актив от имоти, машини и съоръжения до местоположението и в състоянието, необходими, за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Същите следва да бъдат признати в печалбата или загубата за съответния период през който са възникнали.

Прилага се ретроспективно през годишни периоди, започващи на или след 01.01.2022 г. Разрешено е и по-ранно прилагане, като този факт се оповестява.

Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – Обременяващи договори – разходи за изпълнение на договор. С него се уточнява кои разходи следва да включва дружеството в състава на разходите за изпълнение на договор, за да прецени дали договорът е обременяващ и следователно да признае провизии за него. Изменението следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г. по отношение на съществуващи договори, по които предприятието не е изпълнило всички свои задължения. По-ранното прилагане се разрешава, но то следва да се оповести. Изменението следва да се прилага проспективно като се коригира началното салдо на неразпределената печалба или друг засегнат компонент на собствения капитал на датата на неговото първоначално прилагане.

Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – Препратка към Концептуалната рамка.

Актуализира се препратката към приложимата рамка, като текстът „Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети” се заменя с „Концептуалната рамка за финансово отчитане”.

Освен това, с изменението се въвежда ново изключение от принципа на признаване на пасиви и условни пасиви, поети в бизнес комбинация по отношение на сделки и други събития в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи или КРМСФО 21 Налози, според което придобиващият следва да прилага съответно МСС 37 или КРМСФО 21 вместо Концептуалната рамка, за да идентифицира задълженията, които е поел при бизнес комбинация. Добавя също така, че придобиващият не признава условни активи, придобити при бизнес комбинация.

Изменението на МСФО 3 следва да се прилага по отношение на бизнес комбинации, чиято дата на придобиване е на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 01.01.2022 г.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018–2020 г. с които се внасят промени в следните счетоводни стандарти:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - Дъщерно предприятие като предприятие, прилагащо за първи път МСФО; МСФО 9 Финансови инструменти - Такси при прага от „10 процента“ за отписване на финансови пасиви; МСС 41 Земеделие - Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност и МСФО 16 Лизинг - Стимули по лизинга. Подобренията се прилагат най-късно от началната дата на финансовата година, която започва на или след 1 януари 2022 г.

Приемането на тези изменения и разяснения към съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на дружеството.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

МСФО 17 Застрахователни договори. Този нов счетоводен стандарт заменя изцяло МСФО 4. Прилага се към всички видове застрахователни договори като използва нов всеобхватен модел за отчитане, който да осигури последователност и полезност на информацията. Очаква се да доведе до съществени промени във

финансовите отчети на застрахователните дружества, което ще изисква промени в системи, процеси, вътрешни контроли. При първоначално прилагане ще е възможен избор между модифициран ретроспективен подход и подход на база на справедлива стойност. Дата за прилагане не по-рано от 1 януари 2023 г.

Определение на счетоводните приблизителни оценки - изменения на МСС 8. Изменението въвежда нова дефиниция за приблизителна счетоводна оценка, като разяснява разликата между промени в приблизителни счетоводни оценки, счетоводни политики и корекция на счетоводни грешки. С изменението се изяснява, че въздействието върху счетоводна приблизителна оценка на промяна във входяща информация или промяна в техниката на оценяване следва да се третира като промена в счетоводните приблизителни оценки, ако съответните промени не са резултат от коригиране на грешки от предходен период. Изменението е прието от ЕС и следва да се прилага проспективно от 1 януари 2023 г.

Оповестяване на счетоводната политика - изменения на МСС 1 и МСФО Практически разяснение 2
Оповестяване на счетоводни политики

При определяне на съществеността на информацията за счетоводната политика, следва да се вземат предвид както размера на сделките, така и други събития или условия и тяхното естество. Заменено е изискването дружествата да оповестяват значимите си счетоводни политики с това да оповестяват съществените такива. Добавени са примери за обстоятелства, при които е вероятно дружеството да счита, че информацията за счетоводната политика е съществена във връзка с прилагане на концепцията за същественост. Изменението е прието от ЕС и с дата за ефективно прилагане не по-рано от 1 януари 2023 г.

Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от еднократни транзакции – изменения на МСС 12. Освен с приетото през 2021 г. допълнително разяснение в параграф 15 от МСС 12, отнасящ се за изключенията за признаване на отсрочен данъчен пасив, когато същия възниква при първоначалното признаване на актива или пасива при сделка, която не представлява бизнес комбинация и към момента на извършване не влияе нито на счетоводния, нито на данъчния резултат с това изменение на счетоводния стандарт е добавено ново разяснение за още едно условие, което следва да бъде изпълнено за да може да се използва изключението за признаване – към момента на транзакцията не следва да възникват еднакви по стойност облагаема и подлежащи на приспадане данъчна временна разлика. Изменението е прието от ЕС и с дата за ефективно прилагане не по-рано от 1 януари 2023 г.

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

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

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 2021 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 за преустановяване на дейността

2.17 Оповестяване на свързани лица и сделки с тях

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал други свързани лица под общ контрол.

Пояснителни приложения към финансов отчет**3.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Земи	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 01.01.2007		
Закупени	339	339
Излезли		
Преоценки земед. земи	49	49
Балансова стойност към 31.12.2007	388	388
Закупени	121	121
Излезли		
Преоценки земед. земи	62	62
Балансова стойност към 31.12.2008	571	571
Закупени	3	3
Излезли		
Преоценки земед. земи	-33	-33
Балансова стойност към 31.12.2009	541	541
Закупени		
Излезли		
Преоценки земед. земи	30	30
Балансова стойност към 31.12.2010	541	571
Закупени		
Излезли		
Преоценки земед. земи	57	57
Балансова стойност към 31.12.2011	628	628
Закупени	65	65
Излезли	-9	-9
Преоценки земед. земи	330	330
Балансова стойност към 31.12.2012	1014	1014
Закупени	64	64
Излезли	-74	-74
Преоценки земед. земи	-3	-3
Балансова стойност към 31.12.2013	1001	1001
Закупени		
Излезли		
Преоценки земед. земи		
Балансова стойност към 31.12.2014	1001	1001
Закупени		

Излезли		
Преоценки земедел. земи	274	274
Балансова стойност към 31.12.2015	1275	1275
Закупени		
Излезли		
Преоценки земедел. земи	108	108
Балансова стойност към 31.12.2016	1383	1 383
Закупени		
Излезли		
Преоценки земедел. земи		
Балансова стойност към 31.12.2017	1383	1 383
Закупени		
Излезли		
Преоценки земедел. земи		
Балансова стойност към 31.12.2018	1383	1 383
Закупени		
Излезли		
Преоценки земедел. земи	514	514
Балансова стойност към 31.12.2019	1897	1 897
Закупени		
Излезли		
Преоценки земедел. земи		
Балансова стойност към 31.12.2020	1897	1 897
Закупени		
Излезли	-1897	-1897
Преоценки земедел. земи		
Балансова стойност към 31.12.2021	0	0
Закупени	0	0
Излезли	0	0
Преоценки		
Балансова стойност към 31.12.2022	0	0

3.1.1 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ*Сумите в тази бележка са в лева*

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	0	460 449
Увеличение през периода		
Намаление през периода	0	-460 449
Преоценка по справедлива стойност	0	0
ОБЩО - Имоти с. Бисерци нива кат. 3	0	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	0	173 056
Увеличение през периода		
Намаление през периода	0	-173 056
ОБЩО - Имоти с. Бисерци нива кат. 4	0	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	0	23 428
Увеличение през периода		
Намаление през периода	0	-23 428
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО - Имоти с. Бисерци нива кат. 6	0	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	-	790
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	790
ОБЩО - Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	-	-

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Медковец нива кат. 2	-	61 634
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-61 634
ОБЩО - Имоти с. Медковец нива кат. 2	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Медковец нива кат. 3	-	107 513
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-107 513
ОБЩО- Имоти с. Медковец нива кат. 3	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Тертер нива кат. 3	-	404 680
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-404 680
ОБЩО - Имоти с. Тертер нива кат. 3	-	

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Тертер нива кат. 4	-	411 397
Увеличение през периода		

Намаление през периода	-	-411 397
ОБЩО - Имоти с. Тертер нива кат. 4	0	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Тертер нива кат. 5	-	30 642
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-30 642
ОБЩО - Имоти с. Тертер нива кат. 5	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Тертер нива кат. 6	-	106 611
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-106 611
ОБЩО - Имоти с. Тертер нива кат. 6	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бежаново нива кат2	-	42 186
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-42 186
ОБЩО - Имоти с. Бежаново нива кат2	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бежаново нива кат3	-	49 475
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-49 475
ОБЩО - Имоти с. Бежаново нива кат3	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бежаново нива кат5	-	14 370
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	-	-14 370
ОБЩО - Имоти с. Бежаново нива кат5	-	0

	31.12.2022	31.12.2021
Имоти с. Бежаново нива кат 9	-	10 817
Увеличение през периода	-	-
Намаление за периода	-	-10 817
ОБЩО - Имоти с. Бежаново нива кат 9	-	0

ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2021 год. са 0 /нула/ ДКА

На обща стойност след преоценката към 31.12.2021 год. 0 лева

Последната преоценка е към 30.07.2021 година от лицензиран оценител Георги Камбуров, преди продажбата на всички земеделски земи.

Направената преоценка на земите, използвана при продажбата на всички земеделски земи не променя стойността им. Към текуща дата всички земеделски земи са продадени. Общо инвестиционни имоти към 31.12.2022 год е 0 /нула/ лева

- **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 32827 лв. и е 541276 лв.

Към 31.12.2009 г. е извършена преоценка 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 31.12.2013 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

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

Преоценката към 31.12.2020 г. по справедлива стойност е 0 лева, като не е отчетено увеличение на стойността на земите.

С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ е предоставило за ползване земеделска земя на арендатори като дължимите суми за текущата година падежират на 30.09.2022 година.

3.1. Разходи за придобиване

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Разходи за придобиване на нетекущи материални активи (ИМС) в т.ч.	150	
Разходи за проучване на проект по изграждане на ИМС	150	
Общо	150	-

През финансовата 2022 год Зенит Имоти АДСИЦ е формирал разходи за придобиване на ИМС – свързани с цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк. Стойността на направените разходи в проекта и мястото на представянето им в отчета са представени в таблицата по-горе.

3.2. Инвестиции в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия

Инвестиции в дъщерни предприятия					
Наименование	Седалище	31.12.2022 г.		31.12.2021 г.	
		размер	стойност	размер	стойност
КАПРИКОРН КОНСУЛТИНГ СЪРВИСИС ЕООД	София	100%	5		
Общо			5		-

Дружеството е придобило 100% от капитала на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД през м.07.2022 год. на същото са възложени дейности по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦСД.

3.3. Финансови активи, дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност – текущи

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	1 750	-
Общо	1 750	-

Салдото е образувано от платен аванс по предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИДС.

3.4. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Вземания от свързани лица, в т.ч.: /нето/	1	
Други вземания	1	
Вземания от несвързани лица, в т.ч.: /нето/	1	-
Вземания от аванси	1	
Общо	2	-

3.5. Текущи данъчни активи

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Данък върху добавената стойност	31	
Общо	31	-

3.6. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	9	1 494
В лева	9	1 494
Блокирани парични средства		492
Общо	9	1 986

Наличните към 31 Декември 2022 г. парични средства са по разплащателна сметка на Дружеството в Тексим банк АД, банка депозитар, където дружеството има разкрита банкова сметка. Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са в български левове.

3.7. Собствен капитал

➤ Регистриран капитал и резерви

Вид акции	31.12.2022 г.			31.12.2021 г.		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
Обикновени	650 000	650 000	1	650 000	650 000	1
Общо:	650 000	650 000		650 000	650 000	

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.

3.8. Резерви

	Други Резерви	Всичко
Резерви към 31.12.2020 г.		-
Други	24	24
Резерви към 31.12.2021 г.	24	24
Резерви към 31.12.2022 г.	24	24

3.9. Финансов Резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2020 г.	1 326
Намаления от:	(6)
Разпределение на печалба за дивидент	(6)
Печалба към 31.12.2021 г.	1 320
Намаления от:	(9)
Покриване на загуба	(9)
Печалба към 31.12.2022 г.	1 311
Увеличения от:	(9)
Загуба за годината - 2021	(9)
Загуба към 31.12.2021 г.	(9)
Увеличения от:	(43)
Загуба за годината - 2022	(43)
Намаления от:	9
Покриване на загуби с резерви и печалби	9
Загуба към 31.12.2022 г.	(43)
Финансов резултат към 31.12.2020 г.	1 326
Финансов резултат към 31.12.2021 г.	1 311
Финансов резултат към 31.12.2022 г.	1 268

Реализираната през 2021 год. загуба е покрита с натрупани печалби от минали години, на основание взето решение на Съвета на директорите от 26.05.2022 год.

За 2022 год. дружеството формира загуба в размер на (43) хил. лв.

Поради факта, че Зенит имоти АДСИЦ формира загуба от дейността си за финансовата година, дружеството няма да разпределя дивидент за 2022 год.

3.10. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Задължения към доставчици при ОУ	3	1
Други задължения	1	
Общо	4	1

Задълженията се формират от начислени суми за одит за финансовата 2022 год и утвърдените към датата на отчета възнаграждения на одитен комитет.

3.11. Текущи данъчни задължения

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Данъци върху доходите на физическите лица	1	
Общо	1	-

4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**4.1. Приходи**

Приходи от услуги, в т.ч.:	2022 г.	2021 г.
Приходи от наем /аренда	77	71
Общо	77	71

Разходи по икономически елементи**4.2. Разходи за външни услуги**

Вид разход	2022 г.	2021 г.
Правни услуги/юридически	24	
Граждански договори и хонорари	1	2
Независим финансов одит	3	2
Такса управление	39	35
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	12	8
Изготвяне и презаверяване на скици		2
Общо	79	49

4.3. Разходи за персонала

Разходи за:	2022 г.	2021 г.
Разходи за заплати, в т.ч.:	32	27
на административен персонал	32	27
Разходи за осигуровки, в т.ч.:	2	2
на административен персонал	2	2
Общо	34	29

4.4. Финансови разходи

Вид разход	2022 г.	2021 г.
Други финансови разходи	7	2
Общо	7	2

5. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции
Акции в началото на периода	01.01.2022	-	650 000
Акции в края на периода	31.12.2022	-	650 000
			31.12.2022
Нетна печалба /(загуба) за периода			(42 980,66) лева
За акция			(0.07) лева

6. Оповестяване на свързани лица и сделки с тях

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. Свързаните

лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал други свързани лица под общ контрол.

Дружеството оповестява следните свързани лица и сделки с тях :

Дъщерни предприятия

- „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД - Дъщерно дружество.

Сделки с дъщерни предприятия

Дъщерно дружество от 15.07.2022- обнародвано в ТР 25.07.2022	31.12.2022
	хил. лв.
Разходи за външни услуги	32
Други вземания -разчети	1

Акционери - Собственици на капитала

- „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД – чрез пряко акционерно участие, притежава 650 000 броя акции, представляващи 100 % от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ

Ключов управленски персонал

До 29.08.2022 год. -

- Лучана Адриано – изпълнителен директор
- Анастасия Руменова Русева – председател на СД
- Фабрицио Вентура – член на СД

От 29.08.2022 год

- Георги Бахнев Георгиев – изпълнителен директор
- Ромил Светозаров Златанов – председател на СД
- Стефан Георгиев Атанасов – член на СД

През 2022 г. начислените и изплатени доходи на ключовия управленски персонал включително осигурителните вноски за работодателя са в размер на 30 хил. лв.

Дружества под общ контрол

- Дружества от групата на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД

През 2022 г. между „Зенит Имоти“ АДСИЦ и свързани с него лица, няма сделки както и предложения за такива извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

7. 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.

Вид	31.12.2022 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	5
Стойност на задължения	5
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(9)
Нетен дългов капитал	(4)
Общо собствен капитал	1 942
Общо капитал	1 938
Коефициент нетен дълг към общо капитал	-0.0021

8. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите от прогнозиране на пазарите за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в български лева или евро. Валутен риск би настъпил при промяна на съотношението на български лев/евро, за което Ръководството няма такава информация и предвиждания.

31.12.2022 г.	в BGN	Общо
Нетекущи активи	155	155
Разходи за придобиване на ИМС	150	150
Нетекущи финансови активи от свързани лица	5	5
Излагане на дългосрочен риск	155	155
Текущи активи	1761	1761
Аванс за придобиване на финансови активи	1750	1750
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	1	1
Текущи търговски и други вземания	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	9	9
Текущи пасиви	4	4
Текущи търговски и други задължения	4	4
Излагане на краткосрочен риск	1 757	1 757
Общо финансови активи	1 761	1 761
Общо финансови пасиви	4	4
Общо излагане на валутен риск	1 762	1 762

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в невъзможността на Дружеството да бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. За управление на ликвидността, се прилага консервативен подход за поддържане на оптимален ликвиден запас на парични средства. Текущо своевременното плащане на задълженията и паричните наличности се следи от счетоводството. Дружеството се старее да поддържа оптимален запас от парични средства, за да финансира стопанската си дейност. Съществува риск от невъзможност Дружеството да изпълнява своите задължения без достатъчно оборотни средства.

Падеж на финансовите активи и пасиви

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

31.12.2022 г.	на виждане	до 12 м.	без матуритет	Общо
Нетекущи активи	-	-	5	5
Разходи за придобиване на ИМС			150	150
Нетекущи финансови активи от свързани лица			5	5
Нетекущи пасиви	-	-	-	-
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	155	155
Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	155	155
Текущи активи	9	1752	-	1761
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		1		1
Текущи търговски и други вземания		1		1
Аванс за придобиване на финансови активи		1750		1750
Парични средства и парични еквиваленти	9			9
Текущи пасиви	-	4	-	4
Текущи търговски и други задължения		4		4
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	9	1748	-	1757
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	9	1748	-	1757
Общо финансови активи	9	1752	155	1761
Общо финансови пасиви	-	4	-	4
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	9	1748	155	1762
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	9	1748	155	1762

Лихвен риск

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

Дружеството не е изложено на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

31.12.2022 г.	Без лихвени	Общо
Нетекущи активи	5	5
Разходи за придобиване на ИМС	150	150
Други нетекущи финансови активи от свързани лица	5	5
Нетекущ риск	155	155
Текущи активи	1 761	1 761
Текущи търговски и други вземания	1	1
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	1	1
Други текущи финансови активи	1 750	1 750
Други текущи финансови активи от свързани лица		-
Парични средства и парични еквиваленти	9	9
Текущи пасиви	4	4
Текущи търговски и други задължения	4	4
Текущ риск	1 757	1 757
Общо финансови активи	1 766	1 766
Общо финансови пасиви	4	4
Общо излагане на лихвен риск	1 762	1 762

Кредитен риск - Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите

от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, няма начислени обезценки за периода. Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в следната банка – Тексим банк АД. Ръководството счита, че не е налице риск, доколкото обслужващата банка е със стабилна ликвидност.

Кредитна експозиция	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Парични средства	9	1 986
Търговски и други вземания, нетно	2	
Финансови активи, нетно	1 750	
Общо	1 761	1 986

Кредитен риск

31.12.2022 г.	С ненастъпил падеж		Общо
	обезценени	не обезценени	
Нетекущи активи	-	5	5
Други нетекущи финансови активи от свързани лица	-	5	5
Текущи активи	-	1 752	1 752
Текущи търговски и други вземания	-	2	2
Други текущи финансови активи	-	1 750	1 750
Общо финансови активи	-	1 757	1 757

Показатели

№	Показатели	2022	2021	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Разходи за придобиване на Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване	150	-	150	-
2	Нетекущи активи	155	-	155	-
3	Текущи активи, в т.ч.:	1 792	1 986	(194)	-10%
6	Текущи вземания	33	-	33	-
7	Текущи финансови активи	1 750	-	1 750	-
8	Парични средства	9	1 986	(1 977)	-100%
9	Обща сума на активите	1 947	1 986	(39)	-2%
10	Собствен капитал	1 942	1 985	(43)	-2%
11	Финансов резултат	1 268	1 311	(43)	-3%
13	Текущи пасиви	5	1	4	400%
14	Обща сума на пасивите	5	1	4	400%
15	Приходи общо	77	71	6	8%
16	Приходи от продажби	77	71	6	8%
17	Разходи общо	(120)	(80)	(40)	50%

Коефициенти

Коефициенти					
№	Коефициенти	2022 г.	2021 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.6529	0.6605	(0.0075)	-1%
2	На активите	0.6513	0.6601	(0.0089)	-1%
3	На пасивите	253.6000	1 311.0000	(1 057.4000)	-81%
4	На приходите от продажби	16.4675	18.4648	(1.9973)	-11%
	Ефективност:				
5	На разходите	(0.6417)	(0.8875)	0.2458	-28%
6	На приходите	(1.5584)	(1.1268)	(0.4317)	38%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	358.4000	1 986.0000	(1 627.6000)	-82%
8	Бърза ликвидност	358.4000	1 986.0000	(1 627.6000)	-82%
9	Незабавна ликвидност	351.8000	1 986.0000	(1 634.2000)	-82%
10	Абсолютна ликвидност	1.8000	1 986.0000	(1 984.2000)	-100%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	388.4000	1 985.0000	(1 596.6000)	-80%
12	Задлъжнялост	0.0026	0.0005	0.0021	411%

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31 Декември 2022г.

На 29.08.2022 год. с Протокол от извънредно заседание на ОС на Акционерите на „Зенит Имоти“ АД СИЦ са променени:

- състава на Съвета на директорите.
- променен състав на Одитния комитет
- променено седалище и/или адрес на управление на Дружеството
- приет нов Устав на дружеството – одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение №699/ДСИЦ ОТ 23.08.2022 год.

- приети нови Правила за управление на риска.

10. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ

Съгласно чл. 30 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2022 г. е в размер на 3 х.лв не са предоставяни допълнителни услуги.

11. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

12. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с военният конфликт между Руската Федерация и Република Украйна

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на отчета и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Зенит имоти АД СИЦ отбелязва, че през отчетната финансова година дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

13. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Зенит имоти АДСИЦ не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

През годината Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

14. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива.

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

За финансовата година дружеството не е било изложено на кредитен риск. Дейността му не е финансирана с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

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

Съставител:

/Мирослава Кънчева Костова/

Изпълнителен директор:

/ Георги Бахнев Георгиев /

**ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2022 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24 септември 2013г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода на отчетната 2022 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Настоящият доклад се предоставя на вниманието на Общото събрание на акционерите заедно с Политиката за възнаграждения на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2022г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на „Зенит Имоти” АДСИЦ е разработена от Съвета на директорите на Дружеството и е приета от Общото събрание на акционерите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. При изработването ѝ не са използвани външни консултанти. През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на „Зенит Имоти” АДСИЦ получават само постоянно възнаграждение. Като основа за определяне на месечните им възнаграждения се приема минимална работна заплата за страната.

На 29.08.2022 г. Общото събрание прие решение за определяне на нов размер на възнагражденията на Съвета на директорите - месечните им възнаграждения са както следва: Георги Бахнев Георгиев – 1 200 лв., Ромил Светозаров Златанов - 750 лв. и Стефан Георгиев Атанасов - 750 лв.

Променливо възнаграждение не се предвижда.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните

интереси на дружеството;

„Зенит Имоти” АДСИЦ не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати. Постоянните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите отчитат стабилното финансово състояние на дружеството.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, определено на основа минималните нива на възнаграждения в страната за извършващите такава дейност.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Съветът на директорите на „Зенит имоти” АДСИЦ се състои от трима члена в състав:

12.1. Георги Бахнев Георгиев.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване-без предизвестие.

Детайли относно обещаниятаи/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обещания и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

12.2 Ромил Светозаров Златанов.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие.

Детайли относно обещаниятаи/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обещания и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

12.3 Стефан Георгиев Атанасов.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие.

Детайли относно обещаниятаи/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обещания и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Годишните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за изтеклата финансова година са в размер:

• До 01.09.2022 г.

1. Фабрицио Вентура -5500 лв.
2. Анастасия Русева – 5500 лв.
3. Лучана Адриано – 5500 лв.

• След 01.09.2022 г.

1. Георги Бахнев Георгиев – 4800,00 лв.
2. Ромил Светозаров Златанов -3928,57 лв., в т.ч. по договора за прокура от м.Юли 2022 г. до м.Септември 2022 г.
3. Стефан Георгиев Атанасов – 3000,00 лв.

Други материални стимули за членовете на СД не се предвиждат и не са изплащани.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година - до 01.09.2022 г.

1. Фабрицио Вентура -5500 лв.
2. Анастасия Русева – 5500 лв.
3. Лучана Адриано – 5500 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Не са получавани такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Дружеството има един служител в лицето на Директора за връзки с инвеститорите. Възнаграждението на Директора за връзки с инвеститорите е в размер на 270 лв месечно и не е променяно за последните пет години.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В дружеството не се изплаща променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително

разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Не са налице отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства.

19. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изп. директор
Георги Бахнев

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният:

1. Денислав Василев Велев, в качеството ми на **Управител на одиторско дружество ФИНСТАБ ООД**, с ЕИК 121714394, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул.Д-р Алберт Лонг 11, ап.4 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул.Д-р Алберт Лонг 11, ап.4, и в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 651 от регистъра при КПНРО/ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество ФИНСТАБ ООД** (с рег. № 104 от регистъра при КПНРО/ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларираме, че**

Одиторско дружество ФИНСТАБ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на **„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ** за 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 22.03.2023 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на **„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2022 година**, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад **на 22.03.2023 година:**

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). (стр.1от одиторския доклад);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 6. към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване*

на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 7 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. , не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 4-5 от одиторския доклад).
4. Според нас електронният формат на индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за финансовата 2022 година съдържащ се в електронен файл „894500AO07SY4UI1DD21-BG-SEP.xhtml“, (върху който индивидуален финансов отчет сме издали доклад на независимия финансов одитор) е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2022 г., с дата 22.03.2023 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 22.03.2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

22.03.2023 г.

гр.София

За одиторско дружество ФИНСТАБ ООД, рег. № 104

Денислав Василев Велев,
(Управител и регистриран одитор,
отговорен за одита)

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Георги Бахнев Георгиев - изпълнителен директор на “Зенит имоти” АДСИЦ, ЕИК 175255336, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Врабча” №8

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

А). Годишният финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б). Годишният доклад за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, както и състоянието му, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

Декларатор:

Георги Бахнев Георгиев

Д Е К Л А Р А Ц И Я
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната Мирослава Кънчева Костова – съставител на индивидуален финансов отчет на “Зенит Имоти” АДСИЦ, ЕИК 175255336,

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

А). Годишният финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б). Годишният доклад за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, както и състоянието му, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

Декларатор:

Мирослава Костова