

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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

КЪМ

31.12.2021 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.....	4
2. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК.....	11
3. Нефинансова декларация, изготвена съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.....	17
4. Допълнителна информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба 2.....	21
5. Допълнителна информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2.....	27
6. Информация по чл. 31 по Закона за ЗДСИЦДС.....	29
Доклад на независимия одитор.....	32
Отчет за всеобхватния доход	39
Отчет за финансовото състояние	40
Отчет за паричните потоци	41
Отчет за промените в собствения капитал	42
Пояснения към финансовия отчет.....	43
1. База за изготвяне на финансовия отчет	43
2. Счетоводна политика	43
Доклад за прилагане политиката на възнагражденията чл. 13 от Наредба 48	54
Декларация от независимия одитор по чл. 100 н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	59
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	61
Декларация от Юнити Каунт ЕООД- Юлия Дренска – съставител.....	62

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2021 г. и завършващ на 31.12.2021 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2020 г. и завършващ на 31.12.2020 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният отчет е самостоятелния отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

Адрес и седалище на управление: гр.Пловдив, ул. Княз Александър 1 Батенберг № 42 ет 3 .

Дата на изготвяне: 27.01.2022 г.

Дата на одобрение : 03.02.2022 г. с Решение на Съвет на Директорите.

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

Изпълнителен Директор :

/ Лучана Адриано /

Съставител:

/Юнити Каунт ЕООД- Юлия Дренска /

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2021г.

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 2021г. 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. 4 от Устава на дружеството).

Основните цели,които бяха поставени пред дружеството са:

- Осигуряване на възходящ и 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;

- Диверсификация на портфейла на земеделска земя, чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти и в различни Агро-икономически райони, а така също и в земеделски имоти с оглед промяна на тяхното предназначение;

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. 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:

Лучана Адриано – Изп. директор

Фабрицио Вентура – председател на СД

Анастасия Руменова Русева – Зам. председател на СД

Дружеството има назначен Прокурист в лицето на г-н Пиетро Луиджи Гиа.

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 2021г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ се е придържало към основните си цели, залегнали от неговото създаване, а именно: да осигурява нарастване на стойността 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 изправено:

- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаване под наем;

През 2021г. стратегията на “Зенит Имоти” АДСИЦ, която се вписва в предмета му на дейност се състоеше в управлението на придобитата земеделска земя. През целият период стремежът беше 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 и продажба на инвестиционни имоти. Влияние върху приходите оказваше, както навременното плащане на наемите на отдадените от дружеството земеделски земи така и добрата пазарна цена, на която бяха осъществени сделките по продажбата на инвестиционни имоти .

Във връзка с решение на Общо събрание на акционерите, проведено на 18.10.2021г, с което Съвета на директорите и представляващия дружеството бяха овластени да сключат сделки по реда на чл. 114а, ал. 1, т. 1,б.а от ЗППЦК бе извършена продажба на 100 % от инвестиционните имоти на Дружеството на определен купувач при цена в размер на 1 897 049,45 лв. Бяха продадени притежаваните от Дружеството общо 65 имота, с обща площ от 1255.322 дка по пазарна цена, определена от независим оценител инж. Георги Камбуров, притежаващ сертификат № 810100292/ 08.08.2011г в регистъра на КНОБ, същата бе извършена към 30.07.2021г.

Продажбата на част от имотите бе осъществена на 19.10.2021 г., където бяха продадени собствените на дружеството недвижими имоти - земеделски земи, находящи се в землището на с. Бисерци и с. Тертер, общ. Кубрат, обл. Разград, с обща площ 1 025.24 дка за сумата от 1 611 053.55 лв. Цената бе платена изцяло от купувача. Продажбата на останалата част от имотите бе осъществена на 20.10.2021 г., където бяха продадени недвижими имоти - земеделски земи, собственост на Дружеството, находящи се в землището на с. Медковец, общ. Медковец, обл. Монтана, с обща площ 115.500 дка за сумата от 169 147.65 лв и с. Бежаново, общ. Луковит, обл. Ловеч, с обща площ 114.582 дка за сумата от 116 848,25 лв. Цената бе изплатена изцяло от купувача.

Целесъобразността на извършените сделки е с оглед настоящето ниво на цените на земеделската земя на дружеството, които напълно отговарят на първоначалните очаквания на чужестранния инвеститор (акционерите) за реализиране на доходност на пазара на недвижими имоти в България.

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

Ликвиден риск

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

Управленска политика

Бъдещето развитие на Дружеството зависи от стратегията на управленският екип. 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 управлението на дейността на управляващо дружество. При избор на управляващо дружество се пристъпва към внимателен подбор. Управляващото дружество “Каприкорн консултинг сървисис” ООД 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.

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;

Резултатите от дейността на дружеството към 31.12.2021г., са представени като приложение към настоящия годишен отчет. Последните представят вярно и честно развитието в дейността му. Дружеството завършва с отрицателен финансов резултат в размер на 8 872 лева. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 1 986 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 единствено по отношение към одитора на „Зенит Имоти” АДСИЦ - „Финснаб” ООД в лицето на регистрирания одитор Денислав Велев, като задължението възлиза в размер на 1 260 лв. и съставлява остатъчната сума, начислена по договор за одит за 2021г. В този ред на мисли

дружеството приключва с НСА в размер на 1 986 хил. лв. или овеществена стойност за една акция 3.078 лв.

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.

Към 31.12.2021г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ има само парични средства в актива си:

Инвестиционните имоти на „Зенит Имоти“ АДСИЦ, съставляваха земеделски земи и лозе или общо 65 имота с обща площ 1 255.322 дка бяха на стойност 1 879 049,50 лв след извършена преоценка от независим оценител инж. Георги Николов Камбуров, притежаващ сертификат № 810100292 от 08.08.2011г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ. Оценката на собствените на дружеството недвижими имоти бе извършена към 30.07.2021г. Преоценката на всички земи на дружеството бе направена на база местонахождение на имотите, дохода от тях, а също и категорията на земята. В случая през 2021г. преоценката не е показала нито лев намаление или увеличение в сравнение с предходната година, тъй като експерт-оценителят е преценил, че промяна в стойността на притежаваната от АДСИЦ-а земеделска земя в сравнение с предходната година, не е имало.

Към края на 2021г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 1 986 хил лева, от които сумата в размер на 492 537 лева е на свободен депозит в ПИБ АД, а сумата в размер на 1 493 710 лв е по разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД-след преобразуване на банката по сметка в ОББ, сключен още при учредяването на „Зенит Имоти“ АДСИЦ, същата се явява банка-депозитар на дружеството по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2021г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ има едно основно перо в актива си, а именно парични средства в размер на 1 986 хил лв:

- Собственият капитал е в размер в размер на 1985 хил. лв., натрупана неразпределена печалба в размер на 1 320 хил лв, основен капитал от 650 хил. лв. и резерви 24 хил лв.;
- Текуща загуба в размер на 9 хил лв;
- Текущо задължение само в размер на 1 хил. лв.

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

Към края на 2021г. отчетите показват следните финансови параметри изразени като по-важни счетоводни коефициенти:

- Коефициент на рентабилност на собствен капитал от 0,00. Или с други думи отрицателният финансов резултат за 2021г. от 9 хил. лв към собствения капитал на дружеството от 1 985 хил лв.
- Коефициент на ефективност на приходите е в размер на 0,91. Или с други думи ефективността от управлението е такава, че с разходи по дейността от 78 хил.лв за цялата 2021г. са осъществени приходи (от ренти) в размер на 71 хил.лв. Или с други думи на 1 лв. разход се падат 0,91 лв. приход.;
- 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 1 985 хил лв изцяло покрива 1 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 - земеделски земи, 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 спичефеката на Дружеството то има един служител в лицето на Директора за връзки с инвеститорите, назначен на трудов договор. В тази връзка Дружеството няма достатъчен брой служители, за да изгражда специална политика с оглед тяхната професионална кариера, мотивация, цели, постижения, а също половова, 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 2021г.;

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;

Дружеството има сключени договори за наем за стопанската 2021г/ 2022г. върху недвижимите имоти-зеделски земи, които бяха обект на проджба през м. октомври на 2021г. В тази връзка през финансовата 2022г се очакват финансови приходи в дружеството от арендни / наемни плащания, които възлизат в размер на 70 873 лв, като изплащането им по сметка на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е гарантирано с включена клауза в нотариалните актове, с които дружеството е прехвърлило собствеността върху притежаваните от него недвижими имоти-зеделски земи.

„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 зеделската земя и включването на пазара на големите купувачи. С оглед на казното до тук Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав

5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

През 2021г. „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 2021г. „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 си на дейност през 2021г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходността си от наем и продажба на собствените си недвижими имоти – зеделски

земи. 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 вещина и професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

III. Декларация за корпоративно управление по 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 д 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 съвременната делова практика 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;

През 2021г. предложения за поглъщане към „Зенит Имоти“ АДСИЦ или от него към други лица не са осъществявани;

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 „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 на 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. Инфрация 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

За периода 01 януари 31 декември 2021 г. в дружеството не са постъпили уведомления по чл. 145 от ЗППЦК

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 събрание 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.

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 има прокурист в лицето на г-н Гиа - италиански гражданин. При изпълнение на своите функции членовете на Съвета на директорите се придържат към залегналите в Кдекса 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 е определено на една минимална работна заплата за страната. Дружеството не е предоставила 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”ООД – в качеството му на обслужващо дружество за „Зенит Имоти” АДСИЦ. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ. Счетоводната отчетност на дружеството се извършва от „Юнити каунт“ ЕООД, с която управляващото дружество има Договор за счетоводно обслужване, като г-жа Юлия Дренска е гл.счетоводител на дружеството. Дружеството е наело един служител в лицето на г-н Стефан Тодоров, който е назначен на длъжност Директор за връзки с инвеститорите в “Зенит Имоти” АДСИЦ.

- 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 одитният комитет се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите. За дейността си те се отчитат пред същото това Общото събрание на акционерите;

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.

1. Описание на бизнес модела

За времето на своето съществуване дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ е съсредоточена в 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.

Поради специфичният си предмет на дейност бизнес модела е съсредоточен в изпълнение на дефинираната по-горе стратегия и разширяване на водещата роля в сектора.

Основната цел е:

- поддържане на висок темп на растеж на инвестициите;
- дългосрочна възвращаемост за акционерите;
- утвърждаване на стабилност в сектора;

2. Описание на политиките, следвани от предприятието по отношение на въпросите по развитието, резултатите, състоянието на предприятието и въздействието на неговата дейност, отнасяща се като минимум до екологичните и социалните въпроси и въпросите, свързани със служителите, зачитането на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите.

Дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ през изтеклата финансова година изцяло бе съсредоточена в отдаване под наем и/или аренда на притежаваните от дружеството земеделски земи. В тази връзка не осъществява пряка производствена или друга дейност. В областта на екологията, социалните въпроси, както и въпроси, свързани със служителите в Дружеството, правата на човека и борбата против корупцията ръководството на “Зенит Имоти” АДСИЦ се старее, доколкото е приложимо в случая да спазва съответното законодателство в тази насока, като се ръководи от общоприетите принципи и норми, а именно:

Ръководни принципи по отношение на социалната отговорност:

- Спазване на приложимото национално законодателство и зачитане на международните актове в областта на социалната отговорност;
- Уважение и зачитане на основните права и свободи;
- Защита на общоприети човешки ценности;

- Осигуряване на сигурност в документооборота и разплащанията;

3. Екология и социални въпроси

“Зенит Имоти” АДСИЦ бе отдало за ползване собствените си земеделски земи и в тази връзка няма пряко отношение към съответните екологични норми в областта на околната среда. Независимо от това ръководството на Дружеството се старее да следи дейностите да бъдат изпълнени по начин, гарантиращ опазване на околната среда. В чл. 11 от Договорите за наем, които “Зенит Имоти” АДСИЦ сключва с наемателите на собствената си земеделска земя е включен текст, който касае изискване за опазване на околната среда, а именно: “Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва наетия обект с грижата на добър стопанин, да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни и екологични норми, както и да не уврежда обекта по никакъв начин, включително чрез използване торове и други вещества, които унищожават и/или значително изтощават почвения слой на наетата земя.”

По отношение на социалните въпроси и въпросите, свързани със служителите на “Зенит Имоти” АДСИЦ можем да кажем, че Дружеството няма персонал. Има един служител в лицето на директора за връзки с инвеститорите и съответно съвет на директорите. При подбор на кандидати за тези позиции Дружеството се придържа към основните показатели: професионални и лични качества, компетентност. Осигурява възможност за обучение на своите кадри.

По отношение на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите “Зенит Имоти” АДСИЦ се придържа към основните принципи в тази насока, а именно: защита на човешките права, равенство между половете и зачитане на расова и социална принадлежност, доколкото са приложими за дружеството. В дружеството стриктно се спазва законодателството по отношение на борбата с корупцията. Тъй като предметът на дейност е строго профилиран, работата изисква създаване и поддържане на строга документация. В тази връзка Дружеството се придържа към общоприети принципи и норми в работата си с държавни и общински власти.

4. Цели, рискове и задачи, които предстоят по отношение на екологичните и социални политики. Дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси.

“Зенит Имоти” АДСИЦ няма начертани конкретни цели и задачи, както и не вижда пред себе си рискове, свързани с екологичните и социални политики. Дружеството ще се придържа към описаните по-горе в т. 2 дейности в тази насока. Дружеството няма да осъществява дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите и други социални въпроси.

5. Основни показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социални въпроси.

Предвид специфичният си предмет на дейност, “Зенит Имоти” АДСИЦ не може да покаже конкретни показатели по отношение на дейности свързани, свързани с екологични и социални въпроси.

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

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Лучана Адриано – Изп. Директор	7 800 лв.
Фабрицио Вентура – Председател на СД	7 800 лв.
Анастасия Русева – Зам. Председател на СД	7 800 лв.

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

През 2021г. 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 2021г. 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.IVA:IT02872080045;

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 2021 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 ни 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;

Вид приход	в хил. лв. 2021г.	в хил. лв. 2020г.
Нетен резултат от преоценки на инвестиционни имоти	0	0
Лихви по депозити	0	0
Приходи от аренда	71	71
ОБЩО	71	71

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

3.Информация за сключени съществени сделки:

Съгласно решение на Общо събрание на акционерите, проведено на 18.10.2021г, Съвета на директорите и представляващия дружеството бяха овластени да сключат сделки по реда на чл. 114а, ал. 1, т. 1,б.а от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. на СД, приет на същото общо събрание. На базата на така взетото решение бе извършена продажба на 100 % от инвестиционните имоти на Дружеството на определен купувач при цена в размер на 1 897 049,45 лв. Бяха продадени притежаваните от Дружеството общо 65 имота, с обща площ от 1255.322 дка по

пазарна цена, определена от независим оценител инж. Георги Камбуров, притежаващ сертификат № 810100292/ 08.08.2011г в регистъра на КНОБ, извършена към 30.07.2021г.

Продажбата на част от имотите бе осъществена на 19.10.2021 г., където бяха продадени собствените на дружеството недвижими имоти - земеделски земи, находящи се в землището на с. Бисерци и с. Тертер, общ. Кубрат, обл. Разград, с обща площ 1 025.24 дка за сумата от 1 611 053.55 лв. Цената бе платена изцяло от купувача. Продажбата на останалата част от имотите бе осъществена на 20.10.2021 г., където бяха продадени недвижими имоти - земеделски земи, собственост на Дружеството, находящи се в землището на с. Медковец, общ. Медковец, обл. Монтана, с обща площ 115.500 дка за сумата от 169 147.65 лв и с. Бежаново, общ. Луковит, обл. Ловеч, с обща площ 114.582 дка за сумата от 116 848,25 лв. Цената бе изплатена изцяло от купувача.

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 2021г. 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 2021г. 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 2021г. „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:

През 2021г. Дружеството няма дялови участия е оперирало само със собствени средства;

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 2021г. не са налице 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 неизплатента 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 2021г. не са налице такива сделки;

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

През 2021г. „Зенит Имоти“АДСИЦ не е извършена 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 2021г. 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. Стойността на земеделската земя не се отличава съществено от стойността от предходната година, определена от независимия оценител и като такава не се разминава с получения резултат за тази 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 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 има специфичен предмет на дейност, като за реализацията на специфични инвестиционни намерения към момента не е необходима промяна на структурата на финансиране. Сегашното финансово състояние на дружеството позволява да се води инвестиционна политика, която кореспондира с целите по т.1. от настоящия доклад и е съпоставима с резултатите от минали периоди и очакванията за бъдещи такива;

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 умело 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 2021 г. с решение на Общото събрание на акционерите настоящия Съвет на директорите бе произбран за нов 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, обещетения при пенсиониране или други подобни обещетения;

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, както и прокуриста 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 емитента;

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

Г- н Стефан Тодоров е Директор връзки с инвеститорите на дружеството и е на адрес: Пловдив, ул. „Княз Александър I Батенберг“ 42, тел. 032-624-909 и ел. адрес: zenit@zlatenlev.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 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 БФБ.

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.

Към момента на изготвяне на информацията дружеството има пет акционери, от които четирима притежават пряко повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, а именно:

1. Луиджи Дота – италиански гражданин, притежава 216 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 33,24%;

2. Валтер Дота – италиански гражданин, притежава 217 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 33,38%;

3. Лорена Галицио – италианска гражданка, притежаваща 107 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 16,46 %;

4. Рикардо Галицио – италиански гражданин, притежаващ 107 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 16,46 %;

5. Иван Делпияно – италиански гражданин, притежаващ 3 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 0,005 %;

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

Няма акционери със специални контролни права. Устройствовите 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 секюритизираниите активи.

От 19.10.2021г. и 20.10.2021г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава активи, поради извършени покупко-продажби на земеделски земи. До датата на извършените сделки активите, които Дружеството бе отдало за срок от една стопанска година са следните:

Наемател	Наемна площ	Селище
Юнзле Сюл. Шакирова	36,872 дка	с. Бисерци
ЕТ”Бисенер Калъч Юзджан Хасан”	64,779 дка	с. Бисерци
ЕТ”Асотекс – Х.Чакър”	827,716 дка	с. Бисерци
ЕТ”Мъдър – Хасан Али”	94,745 дка	с. Тертер
ГЕШОВЦИ-Стоян Вътов ЕООД	114,58 дка	с. Бежаново
ЕТ”Джорджо-Г.Йорданов”	66,466 дка	с. Медковец
“Пилюшки”ООД	26,799 дка	с. Медковец
Милен Горанов Табаков	10,18 дка	с. Медковец
Николай Ал. Стефанов	12,055 дка	с. Медковец

„Зенит Имоти” АДСИЦ притежаваше 1 255,322 дка земеделски земи, от които 1254,19 дка бяха отдадени под наем за срок от една стопанска година 2020/ 2021г. Предоставените активи представляваха 99,87% от общия размер на секюритизираниите активи (общо секюритизираниите активи в земеделска земя – 1 255,322 дка). Средната цена на единица наемна площ е 56,48 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;

Към настоящето тримесечие на 2021г. „Зенит Имоти” АДСИЦ е осъществило сделки по покупко-продажба на земеделски земи, сключени по реда на чл. 114а, ал. 1, т. 1,б.а от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. на СД, приети от Общото събрание на акционерите. В резултат на прието от Общото събрание решение бяха продадени 100 % от притежаваните от Дружеството активи, съставляващи общо 65 имота, с обща площ от 1255.322 дка по пазарна цена, определена от независим оценител инж. Георги Камбуров, притежаващ сертификат № 810100292/ 08.08.2011г в регистъра на КНОБ, извършена към 30.07.2021г. Стойността на продадените от „Зенит Имоти” АДСИЦ земеделски земи е в размер на 1 897 049,45 лв. Сумата е изплатена изцяло от купувача.

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.

Активите на дружеството, както и brutните приходи са изцяло в резултат на дейността. Дружеството няма други допустими инвестиции съгласно чл. 25, ал. 1- 5 от Закона. За дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. 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. Информаци 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.

Към края на 2021г. няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

20.02.2022г.

Пловдив

Лучана Адриано

Изп. директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 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 финансовия 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 финансовия отчет за текущия

период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.

Друга информация, различна от финансовия 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 финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия 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 степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия 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 финансовия 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 финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този 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 финансовия 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 финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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 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 във финансовия 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 финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият 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 финансовия 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 финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч декларацията за корпоративно управление, 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 финансовият отчет, съответства на финансовия 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 финансовият 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 финансовият 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 финансовия 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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 2.17. към финансовия 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 финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия 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 финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият 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 финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния 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 финансовия 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 финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20211231-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 финансовия 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 финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20211231-BG-SEP. xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500AO07SY4UI1DD21-20211231-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 финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2021г., за период от една година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на

Дружеството представлява **втори 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 2022 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Приложение	2021г	2020г
Приходи от аренда	7	71	71
Общо приходи от основна дейност		71	71
Разходи за въшни услуги		(49)	(37)
Разходи за персонала		(29)	(27)
Общо разходи за основна дейност	8	(78)	(64)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(7)	7
Финансови разходи		(2)	(1)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА		(9)	6
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		(9)	6
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(9)	6

Дата на съставяне: 27.01.2022 г.

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД -Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

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

Дата на заверката: 22 март 2022 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2021 г.**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2021	31.12.2020
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Инвестиционни имоти	3	-	1897
Общо:		-	1897
Общо нетекущи активи:		-	1897
Текущи активи			
<i>Текущи вземания</i>		-	1
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	4	1986	103
Общо текущи активи:		1986	104
Сума на активите:		1986	2001
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
<i>Основен капитал</i>	5	650	650
<i>Резерви</i>			
Премиян резерв		24	24
Общо:		24	24
			1
<i>Натрупана печалба/загуба</i>		1 320	1320
Нетна печалба/загуба за периода		(9)	6
Общ всеобхватен доход:		(9)	6
Общо собствен капитал:		1985	2000
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви	6		
Търговски и други задължения		1	1
Общо:		1	1
Сума на пасивите		1	1
Общо собствен капитал и пасиви		1986	2001

Дата на съставяне: 27.01.2022 г

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:
Юнити Каунт ЕООД -Юлия Дренска

Представяващ
Лучана Адриано

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София**Одиторско дружество рег.№ 104****Дата на заверката: 22 март 2022 г.**

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)	2021г	2020г
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	71	71
Плащания на доставчици и други	(31)	(33)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(46)	(29)
Нетни парични наличности от основна дейност:	(6)	9
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	1897	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	(4)
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	1897	(4)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатен дивидент	(6)	-
Други плащания	(2)	-
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	(8)	-
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:	1883	5
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	103	98
Ефект от преоценка на парични средства и парични еквиваленти		
Парични наличности и еквив.към края на периода:	1986	103

Дата на съставяне: 27.01.2022 г

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД -Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана
Адриано

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Дата на заверката: 22 март 2022 г.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31
декември 2021 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премияен резерв	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 31.12.2018	650	24	806	5	1 485
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				514	514
Общо всеобхватен доход				514	514
Разпределение на печалбата в т.ч. за:				(5)	(5)
дивиденди				(5)	(5)
Салдо към 31.12.2019	650	24	806	514	1 994
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				6	6
Общо всеобхватен доход				6	6
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			514	(514)	-
прехвърляне като неразпределена			514	(514)	-
Салдо към 31.12.2020	650	24	1320	6	2000
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				(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	1 320	(9)	1985

Дата на съставяне: 27.01.2022

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юнити Каунт ЕООД -Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана
Адриано

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Дата на заверката: 22 март 2022 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Правен статут

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007 г. със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000 ул Княз Александър I Батернберг № 42

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

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

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

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1 База за изготвяне

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

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

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

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

2.1.1 Изявление за съответствие

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

2.2 Действащо предприятие

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

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

2.3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период на 2020 година.

2.4 Отчетна валута

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

2.5 Операции в чуждестранна валута

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

2.6 Инвестиционни имоти

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

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

2.7 Финансови активи

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

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

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

2.8 Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

2.9 Парични средства и парични еквиваленти

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

2.10 Търговски и други задължения

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

2.11 Данъци

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

2.12 Доход на акция

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

2.13 Признаване на приходи и разходи

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

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

2.14 Валутен риск

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

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

2.15 Ликвиден риск

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

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

2.16 Действащо дружество

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

2.17.Оповестяване на свързани лица и сделки с тях:

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

През 2021 г. няма сделки между „Зенит Имоти“АДСИЦ и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

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

Балансова стойност към 31.12.2016	1383	-	-	1 383
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2017	1 383	-	-	1 383
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2018	1 383	-	-	1 383
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	514			514
Балансова стойност към 31.12.2019	1 897	-	-	1 897
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2020	1 897	-	-	1 897

Закупени	-			-
Излезли	-1987			-1987
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2021	0	-	-	0

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ*Сумите в тази бележка са в лева*

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	<u>460 449</u>	<u>460 449</u>
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(460449)	-
Преоценка по справедлива стойност	<u>0</u>	<u>460 449</u>
ОБЩО	0	460449
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	173 056	173 056
Намаление през периода	(173056)	-
ОБЩО	<u>0</u>	<u>173 056</u>

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	23 428	23 428
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(23428)	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
	0	23 428

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	790	790
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	790	-
ОБЩО	-	790

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Медковец нива кат. 2	61 634	61 634
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(61634)	-
ОБЩО	0	61 634

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Медковец нива кат. 3	107 513	107 513
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(107513)	-
ОБЩО	0	107 513

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Тертер нива кат. 3	404 680	404 680
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(404680)	-
ОБЩО	0	404 680

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Тертер нива кат. 4	411 397	411 397
Увеличение през периода		
Намаление през периода	(411397)	-
ОБЩО	0	411 397

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Тертер нива кат. 5	30 642	30 642
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(30642)	-
ОБЩО	0	30 642

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Тертер нива кат. 6	106 611	106 611
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(106611)	-
ОБЩО	0	106 611

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бежаново нива кат2	42 186	42 186
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(42186)	-
ОБЩО	0	42 186

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бежаново нива кат3	49475	49475
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(49475)	-
ОБЩО	0	49475

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бежаново нива кат5	14 370	14 370
Увеличение през периода	-	-
Намаление през периода	(14370)	-
ОБЩО	0	14 370

	31.12.2021	31.12.2020
Имоти с. Бежаново нива кат 9	10 817	10 817
Увеличение през периода	-	-
Намаление за периода	(10817)	-
	0	10 817

ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2020 са 0 ДКА

На обща стойност след преоценката към 31.12.2020 г 0 лева

Към текущия отчет е направена преоценка на земите, която е се използва при продажбата на всички земеделски земи и не променя стойността им.

Последната преоценка е към 30.07.2021 година от лицензиран оценител Георги Камбуров.

История на придобиването и преоценката на инвестиционните имоти.

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

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

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

Към 31.12.2009 г беше извършена 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 по справедлива стойност е 513700 лева,като е отчетено увеличение на стойността на земите към 31.12.2019 г

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

С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ е предоставило за ползване земеделска земя на арендатори със задължение за преведждане на сумите за текущата година до 30.09.2022 година

4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2021	Към 31.12.2020
Парични средства по разпл. сметки в банки	1494	50
Парични средства в срочни депозити	492	53
ОБЩО	1 986	103

Наличните към 31 декември 2021 г. парични средства са по Разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД-след преобразуване на банката по сметка в ОББ АД -1 493 710,83. и 492 537,98 лв в свободен депозит в ПИБ АД

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

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
Задължения към доставчици	1	1
	1	1

ОБЩО

Начислената сума за одит 2021 година е включена в отчета задължение към „ФИНСТАБ ООД в размер на 1260 лв.

7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2021г	2020г
Разходи за външни услуги	49	37
Разходи за заплати	27	25
Разходи за социални осигуровки и надбавки	2	2
	78	64

8. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	
Акции в началото на периода	01.01.2021	-	650 000	
Акции в края на периода	31.12.2021	-	650 000	
				31.12.2021
Нетна печалба /(загуба) за периода				(8872,02) лева
За акция				(0.01376) лева

9. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ЗА КАПИТАЛА

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

10. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Падеж на финансовите активи и пасиви

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

Към 31.12.2021	При поискване	по-малко от 12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства и вземания	1 986	0			1986
Търговски и други задължения		1		-	-1
Общо пасиви	-	-	-	-	-
Разлика в падежните прагове	1 986	(1)			1985

11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ

Съгласно чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството Дружеството оповестява, че възнаграждението за независим финансов одит на ГФО за 2021 г. е в размер на 1 800 лв., като не са ползвани услуги, свързани с данъчни консултации или други, несвързани с одита.

За одитор на редовното общо събрание е избрано одиторско дружество ФИНСТАБ ООД чрез Денислав Велев.

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

През февруари 2022 г. вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация и някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутните пазари, цените на енергоносителите и горивата и значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и еврото.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

Дружеството третира горните събития като некorigиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макроикономически условия върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Юнити Каунт ЕООД-Юлия Дренска

Изпълнителен директор:
/ Лучана Адриано /

**ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
”ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2021.**

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 от нейното приемане до края на отчетната 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 2021г.

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 този етап 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;

На този етап „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;

Към момента 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 в период на икономическа нестабилност и в условията на COVID-19.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Към момента решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, определено на основа минимална работна заплата за страната.

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 информация 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.

Предвидено е обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с Изп. директор не по негова вина, както и при неспазване на срока на предизвестие от страна на дружеството. Посочените обезщетения не следва да надвишават месечното му брутно възнаграждение. Предвидено е, че при незадоволителни финансови резултати, такива не се дължат.

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 предизвестията 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. Фабрицио Вентура-Председател на СД, гражданин на Р Италия.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване-без предизвестие.

Детайли относно обещенията и/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 Анастасия Русева-Зам. председател на СД.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие.

Детайли относно обещенията и/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 Лучана Адриано - Изп. директор на Дружеството, гражданин на Р Италия.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване-при предсрочно прекратяване на Договора не по вина на Изп. директор, с месечно предизвестие.

Детайли относно обещенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване, обещанието да не надвишава месечното му брутно възнаграждение. Друг вид обещания не се предвиждат.

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 на 7 800 лв за всеки от членовете. 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;

През отчетният период няма такива лица, поради което няма такава информация.

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) информация 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 промуняно 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.

В настоящата политика за възнагражденията не са предвидени отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства.

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

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата 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
Лучана Адриано

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 финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 22.03.2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас **одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2021 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 22.03.2022 година:**

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 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.** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 2.17. към финансовия 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 финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия 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 финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият 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 финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 4-5 от одиторския доклад).

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 годишния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2021 г., с дата 22.03.2022 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 22.03.2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

22.03.2022 г.

За одиторско дружество ФИНСТАБ ООД, рег. № 104

Гр.София

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната Лучана Адриано, гражданин на Р Италия - Изп. директор на “Зенит имоти” АДСИЦ, ЕИК 175255336, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. “Княз Александър I Батенберг” № 42

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

А). Годишният финансов отчет за 2021г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б). Годишният доклад за дейността за 2021г. 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;

1. Декларатор:.....
Лучана Адриано

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната Юлия Емилова Дренска, в качеството си на представляващ „Юнити Каунт” ЕООД – 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 2021г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б). Годишният доклад за дейността за 2021г. 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:.....

Юлия Дренска