

# **“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ**

## **КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**ЗАЕДНО С КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, ДЕКЛАРАЦИЯ  
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ  
ОДИТОР**

**КЪМ**

**31.12.2022 г.**

Съдържание

Обща информация .....	3
Консолидиран годишен доклад за дейността по чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.....	4
1. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводство .....	5
2. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК .....	10
3. Нефинансова декларация, съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.....	14
4. Допълнителна информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба 2 .....	15
5. Информация по чл.31 по Закона за ЗДСИЦДС.....	20
Доклад на независимия одитор.....	22
Консолидиран Отчет за всеобхватния доход .....	27
Консолидиран Отчет за финансовото състояние .....	28
Консолидиран Отчет за паричните потоци .....	29
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал .....	30
Пояснения към консолидирания финансов отчет.....	31
1. База за изготвяне на финансовия отчет .....	34
2. Счетоводна политика .....	34
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК .....	48
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК.....	49

**Обща информация**

---

Текущ период – периодът, завършващ на 31.12.2022 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният отчет е консолидиран отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

Адрес и седалище на управление: гр.София, ул. Врабча 8

Дата на изготвяне: 06.04.2023 г.

Дата на одобрение : 20.04.2023 г. с Решение на Съвет на Директорите.

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

**Изпълнителен Директор :**

/ Георги Бахнев Георгиев/

**Съставител:**

/Мирослава Кънчева Костова /

# КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## на

### ”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2022 г.

Консолидираният годишен доклад за дейността съдържа анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на икономическата група на „Зенит Имоти” АДСИЦ за финансовата 2022 г. Настоящият консолидиран годишен доклад изцяло е съобразен по форма и съдържание със законовите изисквания и включва информация по Закона за счетоводството, информация по чл.100н, ал.5, 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 чл.11 и чл.20 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

#### I.Обща информация.

„Зенит Имоти” АДСИЦ (Дружеството майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007г. със седалище и адрес на управление гр. Пловдив – 4000, ул „Княз Александър I Батенберг” № 42 и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007г на Комисията по финансов надзор. Предметът му на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. (чл.7 от Устава на дружеството).

Основните цели, които бяха поставени пред дружеството са:

- Осигуряване на устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите на “Зенит Имоти” АДСИЦ;
  - Осигуряване на нарастващ оперативен доход в резултат на арендуване на земеделската земя на “Зенит Имоти” АДСИЦ, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите;
- Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. Акциите са неделими. Всяка акция, дава право на един глас в общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

до **08.09.2022 г.**

Лучана Адриано – Изп. директор

Фабрицио Вентура – председател на СД

Анастасия Руменова Русева – Зам. председател на СД

след **08.09.2022 г.**

Георги Бахнев Георгиев – Изп. директор

Ромил Светозаров Златанов

Стефан Георгиев Атанасов

През 2022 г. дружеството е управлявано от Прокурист в лицето на Пиетро Луиджи Гиа – действащ до 25.07.2022 г. и от Ромил Светозаров Златанов – действащ от 25.07.2022 г. до 01.09.2022 г.

„Зенит Имоти” АДСИЦ е част от Група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, която включва дружеството майка – „Зенит Имоти” АДСИЦ и притежаваното от него „Каприкорн консултинг сървисис”ЕООД.

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

Дъщерно дружество на „Зенит Имоти” АДСИЦ е „Каприкорн консултинг сървисис” ЕООД (трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС), от капитала на което „Зенит Имоти” АДСИЦ притежава 100 % от дяловете.

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

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

През 2022 г. дружествата, включени в консолидацията на икономическата група на „Зенит Имоти“ АДСИЦ са се придържали към основните си цели, а именно: да осигурява нарастване на стойността на инвестицията за акционерите на дружеството майка, висока текуща доходност за тях, а също и прозрачност в управлението на Дружествата участващи в консолидацията. За преследването на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на групата, 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 Групата е изправена:

- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаване под наем;

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

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

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

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

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

*Ликвиден риск*

Дружествата, включени в консолидацията се стараят да поддържат оптимален запас от парични средства, за да финансира стопанската си дейност. Съществува риск от невъзможност икономическата група да изпълнява своите задължения без достатъчно оборотни средства.

*Управленска политика*

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

*Фосмажорни събития*

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

*Оперативен риск*

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

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

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

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

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

**Приходи от клиенти**

Вид приход	2022 г.
<b>Приходи от продажби на услуги в т.ч.:</b>	<b>77</b>
Приходи от аренда	77
<b>Общо</b>	<b>77</b>

Общият размер на разходите на икономическата група за 2022 г. са в размер на 121 хил. лв. Разпределението им по икономически елементи е както следва:

Вид разход	2022 г.
------------	---------

Правни услуги/юридически	24
Граждански договори и хонорари	8
Счетоводно обслужване	2
Независим финансов одит	3
Такса управление	22
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	12
Абонаменти	1
<b>Общо</b>	<b>72</b>
<b>Разходи за персонала:</b>	
<b>Разходи за заплати, в т.ч.:</b>	<b>2022 г.</b>
на административен персонал	<b>45</b>
<b>в т.ч. разходи по неизпозвани отпуски</b>	<b>45</b>
<b>Разходи за осигуровки, в т.ч.:</b>	<b>1</b>
на административен персонал	<b>4</b>
<b>Общо</b>	<b>49</b>

Икономическата група завършва финансовата година с отрицателен финансов резултат в размер на (51) хил.лв. Общата стойност на активите на Групата е в размер на 1 943 хил. лв., като всеки един елемент от тях е точно отчетен. Липсват каквито и да е било несигурни или неясни вземания. Задълженията на групата предприятия са в размер на 9 хил. лв. и се формират от търговски задължения и други в размер на 5 хил. лв и 2 хил. лв. данъчни задължения и задължения към персонал и социално осигуряване в размер на 2 хил.лв. Най-голямо задължение Групата е начислила по договор за независим финансов одит с „Финснаб” ООД и Вел Одит 2020 ООД.

В края на финансовата година дружеството приключва с НСА в размер на 1934 хил. лв. или овеществена стойност за една акция 2.9754 лв.

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

Нетекущи активи в размер на 150 хил. лв., като съществено перо е:

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

Текущите активи са в размер на 1793 хил.лв., като съществено перо е:

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

През 2022 год е извършена промяна в банката депозитар на дружеството майка, като Договор за депозитарни услуги от 14.05.2007 год с банка ОББ АД е прекратен и дружеството сключва нов договор от 12.09.2022 год. с нова банка Депозитар - Тексим банк АД.

Към края на 2022 г. Групата има разполагаем паричен ресурс в размер на 10 хил.лв. съсредоточени в Тексим банк АД - банка-депозитар на дружеството-майка по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ.

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

Дъщерното дружество е задължено лице по смисъла на ЗКПО и за текущата финансова 2022 година, дължи корпоративен данък в размер по-малък от 1 хил. лв.

№	Показатели	2022
		Стойност
1	Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване /общо/	150
2	Нетекущи активи	150
3	Текущи активи, в т.ч.:	1 793
6	Текущи вземания	33
7	Текущи финансови активи	1 750
8	Парични средства	10
9	Обща сума на активите	1 943
10	Собствен капитал	1 934
11	Финансов резултат	1 260
13	Текущи пасиви	9
14	Обща сума на пасивите	9
15	Приходи общо	77
16	Приходи от продажби	77
17	Разходи общо	(128)

### Коефициенти

№	Коефициенти	2022 г.
		Стойност
	<b>Рентабилност:</b>	
1	На собствения капитал	0.6515
2	На активите	0.6485
3	На пасивите	140.0000
4	На приходите от продажби	16.3636
	<b>Ефективност:</b>	
5	На разходите	(0.6016)
6	На приходите	(1.6623)
	<b>Ликвидност:</b>	
7	Обща ликвидност	199.2222
8	Бърза ликвидност	199.2222
9	Незабавна ликвидност	195.5556
10	Абсолютна ликвидност	1.1111
	<b>Финансова автономност:</b>	
11	Финансова автономност	214.8889
12	Задлъжнялост	0.0047

### Защита на околната среда

Поради специфичният си предмет на дейност и по-конкретно инвестиция в недвижими имоти, предприятията от групата строго спазват 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. Икономическата група проявява особено внимание към факторите на въздействие върху околната среда и мерките в това направление.

### Информация за броя на заетите лица

Поради спецификата на дейността на Дружеството майка има един служител назначен на трудов договор в лицето на Директора за връзки с инвеститорите.

В дъщерното дружество „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД, към 31.12.2022 год освен Управителят на дружеството е назначен един служител на трудов договор.

В тази връзка Групата няма голям брой служители, за да изгражда специална политика с оглед тяхната професионална кариера, мотивация, цели, постижения, а също полова, 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 групата „Зенит Имоти“АДСИЦ за 2022г.

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

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

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

*5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;*

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

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

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

*7. Наличието на клонове на предприятието:*

Групата на „Зенит Имоти“АДСИЦ няма клонове.

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

Предвид предметът на дейност през 2022 г. икономическата група - „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходността си от наем на недвижими имоти – земеделски ниви. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в полето на недвижимите имоти. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

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

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

- Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник председателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Уведомление от Лорена Галицио за извършена на 18.07.2022г продажба на 107 000 броя акции съставляващи 16,46 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.
2. Уведомление от Рикардо Галицио за извършена на 18.07.2022г продажба на 107 000 броя акции съставляващи 16,46 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.
3. Уведомление от Валтер Дотта за извършена на 18.07.2022г продажба на 217 000 броя акции съставляващи 33,38 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.
4. Уведомление от Луиджи Дотта за извършена на 18.07.2022г продажба на 216 000 броя акции съставляващи 33,23 % и прекратяване на дялово участие в капитала на “Зенит Имоти” АДСИЦ.

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

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

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

- СД осигурява надлежно разпределение на задълженията между своите членове. Основната функция на независимият член е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството, в съответствие с правата и интересите на акционерите;
- Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задълженията си. В устройствените актове на дружеството не съществуват ограничения за участието на членовете на СД в други дружества;
- Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достъпна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете;
- Възнаграждението на членовете на СД не е обвързано с критерии за постигане на добри финансови резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с решение на Общото събрание на акционерите. Месечното възнаграждение на членовете на СД в състав до 08.09.2022 г. е определено на една минимална работна заплата за страната. На 29.08.2022 г. Общото събрание

прие решение за определяне на нов размер на възнагражденията на Съвета на директорите - месечните им възнаграждения са както следва: Георги Бахнев Георгиев – 1 200 лв., Ромил Светозаров Златанов - 750 лв. и Стефан Георгиев Атанасов - 750 лв. Дружеството не е предоставило на членовете на СД допълнителни стимули като акции, опции върху акции и други финансови инструменти. Възнаграждението на независимият член е постоянно и отразява участието му в заседанията и изпълнението на задачите му, произтичащи от независимата му позиция.

- При изпълнение на своите задължения членовете на СД спазват необходимите изисквания, залегнали в националното законодателство.
- Поради специфичният си предмет на дейност „Зенит Имоти” АДСИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на ЗДСИЦ с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество за „Зенит Имоти” АДСИЦ. През 2022 г., в съответствие с последните изменения в ЗДСИЦДС, беше актуализиран договора с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД за възлагане на дейност с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ. Счетоводната отчетност на дружеството се извършва от специално назначен за целта гл.счетоводител в дружеството по чл.27, ал.4. „Зенит Имоти” АДСИЦ е назначило по трудов договор един служител в лицето на г-н Стефан Тодоров, който е назначен на длъжност Директор за връзки с инвеститорите в “Зенит Имоти” АДСИЦ.
- До 29.08.2022 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ има Одитен комитет в състав от трима члена, които са: Анастасия Русева - юрист, член на СД на “Зенит имоти” АДСИЦ, Елена Закова – икономист, независим член и Йорданка Драганова – икономист, независим член, като представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управлението на рискове по отношение финансиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на дружеството. Членовете на одитния комитет се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите. За дейността си те се отчитат пред същото това Общото събрание на акционерите;
- На 29.08.2022г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Зенит Имоти” АДСИЦ, на което бяха приети съществени решения относно дейността на Дружеството, а именно:
  1. Досегашният състав на Съвета на директорите бе освободен и бе избран изцяло нов Съвет на директорите в състав: Ромил Светозаров Златанов, Стефан Георгиев Атанасов и Георги Бахнев Георгиев. За Изп. директор на „Зенит Имоти” АДСИЦ бе избран Георги Бахнев Георгиев. Също така бе заличена прокуратата.
  2. Досегашният състав на Одитния комитет на „Зенит Имоти” АДСИЦ бе освободен и на негово място бе избран нов Одитен комитет в състав: Даринка Костова Хаджийска, Мая Георгиева Влъчкова и Галя Стефанова Негрова.
  3. Седалището и адресът на управление на Дружеството бяха променени в гр. София, р-н Оборище, ул. „Врабча” № 8.
  4. Беше приет и одобрен от КФН нов Устав на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
  5. Бяха приети и одобрени от КФН Правила за управление на риска.

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

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

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

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

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

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

*1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и дружествата, включени в консолидация.*

Подробна информация е предоставена в раздел I. и II. от настоящият доклад.

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

• **До 01.09.2022 г.**

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

• **След 01.09.2022 г.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През 2022 г. поради специфичния си предмет на дейност групата има само основен приход от дейността си. Този консолидиран приход е в резултат на управление на инвестиционните ни имоти т.е. постъпления от наеми на земеделската земя, която сума тази година е в размер на 77 174.62 лева 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. 2022г.
Приходи от аренда	77
<b>ОБЩО</b>	<b>77</b>

Поради специфичният предмет на дейност на дружествата включени в консолидацията няма приходи от друг вид дейности.

*3.Информация за сключени съществени сделки:*

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

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

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

През 2022 г. няма сделки между предприятията от икономическата група и свързани с тях лица, както и предложения за такива сделки, които са извън обичайната дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия;

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

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

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

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

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

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



8. *Информация относно сключени от емитента, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем, с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения;*  
През 2022 г. не са сключвани такива сделки;

9. *Информация за отпуснатите от емитент, съответно лице по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочената в тази разпоредба, както и целите, за които са отпуснати, в случай, че са сключени като целеви.*  
През 2022 г. възникна вземане на „Зенит Имоти“ АДСИЦ, представляващо платен аванс по предварителен договор за придобиване на имот, чрез покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:*  
През 2022 г. дружеството майка „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е емитирало нова емисия ценни книжа;

11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови и резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати;*  
*Икономическата група на „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е показвала прогнозни резултати за дейността си през 2022 г. Доколкото следва политиката си на управление на текущите си инвестиционни активи, може да се констатира, че настоящите резултати кореспондират със следваната от управляващи органи политика, като доходността от отдадените под наем/ аренда земеделски земи не се различават съществено от тези от предходната година.*

12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по & 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им;*  
Финансовите активи на групата се управляват по начин, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент. Във всеки един момент групата разполага с ресурс, който му позволява да обслужва своите текущи задължения.

13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност;*  
Групата на „Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. Управляващите предприятия от групата в момента са предпазливи по отношение на решението си относно бъдещето развитие на дружеството в това число предприемане на действия по покупка на нови инвестиционни имоти. Забавянето на приемане на такова решение е с оглед колебанието в цената на недвижимите имоти. Предстоящо е вземането на инвестиционно решение за покупката на инвестиционен имот. Това решение ще бъде представено предварително за одобрение от Общото събрание на акционерите. Групата не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав

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

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

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

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

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

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

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

*а/ получени суми и непарични възнаграждения;*

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

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

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

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

Членовете на Съвета на директорите на дружеството майка „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.

Предприятията от групата на „Зенит Имоти“ АДСИЦ не са страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на групата.

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

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

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

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

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

23. Друга информация по преценка на дружеството;

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

## **VII. Информация по 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 икономическата група на „Зенит Имоти“ АДСИЦ публикува на своята интернет страница <https://zenitimoti.com/new/>. Също така информацията се публикува чрез интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2022 г. активите и приходите от дейността на групата отговарят на изискванията на чл.5, ал.7 и ал.9 от ЗДСИЦДС. Предприятията в групата не са извършвали допустими инвестиции извън лимитите по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС. Групата 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.*

Дружествата включени в консолидацията не притежават имоти на територията на друга държава членка.

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

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

През изтеклата 2022г. не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

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

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

Георги Бахнев Георгиев -  
Изп. директор



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите

на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ

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

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

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2022 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични 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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет за текущия период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.

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

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

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността на Групата, 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 Групата.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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 Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 свързаните с това 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 консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би

могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други закони 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад 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 на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

#### *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 Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад 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.

#### ***Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20221231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

### **Описание на предмета и приложимите критерии**

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление**

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и



прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

### **Отговорности на одитора**

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

### **Изисквания за управление на качеството**

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

### **Обобщение на извършената работа**

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (ХНТМЛ) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в ХНТМЛ формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);

проверихме дали приложеният ХНТМЛ формат е валиден;

проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;

оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;

оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

*Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500A007SY4U11DD21-20221231-BG-CON.zip“, 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ от общото събрание на акционерите, за период от една година и одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 30.09.2022г.

Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, 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 Групата.

За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

**„ФИНСТАБ“ ООД**

**Одиторско дружество рег.№ 104**

**Денислав Василев Велев -Управител**

**Денислав Василев Велев**

**Регистриран одитор, отговорен за одита**

**гр. София, ул.Д-р Лонг 11, България**

**26 април 2023 г.**

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

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Приложение	2022	2021
Приходи от аренда	4.1.	77	-
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>77</b>	<b>-</b>
Разходи за въшни услуги	4.2.	(72)	-
Разходи за персонала	4.3.	(49)	-
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(121)</b>	<b>-</b>
<b>ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>(44)</b>	<b>-</b>
<b>Финансови разходи</b>	4.4.	<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>ЗАГУБА</b>		<b>(51)</b>	<b>-</b>
<b>НЕТНА ЗАГУБА за периода</b>		<b>(51)</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>(51)</b>	<b>-</b>
<b>Загуба на акция в лева</b>		<b>(0,08)</b>	<b>-</b>

Дата на съставяне: 06.04.2023 г.

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

**Съставител:**

**Мирослава Кънчева Костова**

**Представяващ:**

**Георги Бахнев Георгиев**

**„ФИНСТАБ” ООД, гр. София**  
**Одиторско дружество рег. № 104**  
**Управител и рег. одитор, отговорен за одита:**  
**Денислав Велев**  
**Дата на заверката: 26 април 2023 г.**

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

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2022 31.12.2021

**АКТИВИ**

**Нетекущи активи**

*Нетекущи финансови активи*

Разходи за придобиване на Имоти, машини, съоръжения и оборудване

3.1. 150 -

**Общо:** 150 -

**Общо нетекущи активи:** 150 -

**Текущи активи**

Търговски и други вземания

3.4. 2 -

Текущи данъчни активи

3.5. 31 -

Парични средства и еквиваленти

3.6. 10 -

Аванс за придобиване на текущи финансови активи

3.3. 1750 -

**Общо текущи активи:** 1793 -

**Сума на активите:** 1943 -

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

**Собствен капитал**

*Основен капитал* 3.7. 650 -

*Резерви*

Премиен резерв 3.8. 24 -

**Общо:** 24 -

*Натрупана печалба* 1311 -

Нетна загуба за периода 3.9. (51) -

**Общ всеобхватен доход:** (51) -

**Общо собствен капитал:** 1934 -

**Нетекущи пасиви**

**Текущи пасиви**

Търговски и други задължения 3.10. 5 -

Задължения към персонала и социалното осигуряване 3.11. 2 -

Данъчни задължения 3.12. 2 -

**Общо:** 3.11. 9 -

**Сума на пасивите** 9 -

**Общо собствен капитал и пасиви** 1943 -

Дата на съставяне: 06.04.2023 г.

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ  
 Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег. № 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 26 април 2023 г.

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

(всички суми са посочени в хиляди лева)	2022	2021
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	77	-
Плащания на доставчици и други	(56)	-
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(48)	-
Платени данъци /без данъци върху печалбата/	(4)	-
Други постъпления /(плащания), нето	(1)	-
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>(32)</b>	<b>-</b>
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(180)	-
Плащания за придобиване на капиталови инструменти	(1755)	-
Други постъпления от инвестиции	8	-
Други плащания/ (постъпления)	(10)	-
<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>(1937)</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Други плащания	(7)	-
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>(1976)</b>	<b>-</b>
<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>1986</b>	<b>-</b>
<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>10</b>	<b>-</b>

Дата на съставяне: 06.04.2023 г

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев

Георгиев

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 26 април 2023 г.

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

за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 31.12.2021</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1320</b>	<b>(9)</b>	<b>1985</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>	-	-	-	(51)	(51)
<b>Общо всеобхватен доход</b>	-	-	-	(51)	(51)
Разпределение на печалбата в т.ч. за: прехвърляне към натрупана печалба	-	-	(9)	9	-
<b>Салдо към 31.12.2022</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1 311</b>	<b>(51)</b>	<b>1934</b>

Дата на съставяне: 06.04.2023 г

Подписано от името на:"Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев Георгиев

„ФИНСТАБ” ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 26 април 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****1.КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

**Наименование на групата предприятия**  
"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

**ЕИК на дружеството майка**  
175255336

**LEI - код на дружеството майка**  
**894500A007SY4UI1DD21**

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към 31 Декември 2022г. включва Зенит Имоти АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД, ЕИК 175276637, заедно и по – нататък в този отчет наричани Групата.

**Пояснение за промяна в наименованието на дружеството включени в консолидацията или другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период**

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

От 15.07.2022 год. Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637 става дъщерно дружество на Зенит Имоти АДСИЦ, което придобива 100% дялове от капитала му. За същото на 25.07.2022 год е вписана промяна в Търговския регистър на адреса на управление и седалището на дружеството – гр. София, бул. Черни връх № 53

**Държава на регистрацията на дружествата от групата**  
Република България

**Юридическа форма на дружествата от групата**  
Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) -дружество майка  
Еднолично дружество с ограничена отговорност – дъщерно дружество

**Адрес на регистрацията на дружествата от групата**

Адрес на регистрацията на дружеството майка: Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Оборище, улица "Врабча" №8

Адрес на регистрацията на дъщерното дружество: Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1408, р-н Лозенец, бул. "Черни връх" №53

**Място на осъществяване на дейността на дружеството майка**

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

**Място на осъществяване на дейността на дъщерното дружество**

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1408, р-н Лозенец, бул. "Черни връх" №53

### **Описание на дейността на дружеството майка**

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.

### **Описание на дейността на дъщерното дружество**

Обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултантски услуги, извършване на всички необходими дейности като трето лица по смисъла на Закона за дружествата със специална и инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

### **Име на компанията-майка на групата предприятия**

"Финанс Инфо Асистанс" ЕООД

### **Име на крайна компания-майка на групата предприятия**

"Некст дженерейшън консулт" АД

### **Съвет на директорите**

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

Георги Бахнев Георгиев – изпълнителен директор

Ромил Светозаров Златанов – председател на СД

Стефан Георгиев Атанасов – член на СД

### **Изпълнителен директор**

Георги Бахнев Георгиев

### **Съставител**

Мирослава Кънчева Костова

**Обслужваща банка на групата** Тексим банк АД – /банка Депозитар на дружеството майка/

**Настоящият годишен финансов отчет е първи консолидационен отчет на групата, тъй като тя е създадена 15.07.2022г .**

Съгласно законовите изисквания, годишният консолидиран финансов отчет ще се оповести в Комисия за финансов надзор, Българска фондова Борса АД, информационна платформа x3news.com и електронната страница на дружеството - <https://zenitimoti.com/new/>.

**Консолидиран финансов отчет** - Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

**Консолидационни процедури** -Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към 31 Декември 2022 г. Приложена е единна счетоводна политика за дружествата в групата. В консолидирания финансов отчет, отчетата на включеното дъщерно дружество е консолидиран на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерното дружество към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.



## Учредяване и регистрация

**ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството майка”)** 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. ,

**Дъщерното дружество „Каприкорн Консултинг Сървисис„ ЕООД** е регистрирано като еднолично дружество с ограничено отговорност с решение 1 от 21.04.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 6123/2007 110.

От 15.07.2022 год. Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637 става дъщерно дружество на Зенит Имоти АДСИЦ, което придобива 100% дяла от капитала. Годишният финансов отчет е първи консолидационен отчет на групата, тъй като тя е създадена 15.07.2022г с придобиването на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД от Зенит имоти АДСИЦ.

## Правен статут на дружествата от групата

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството майка”) - регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел

Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД („Дъщерното дружество”) е регистрирано като еднолично дружество с ограничено отговорност

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

Основният капитал на дъщерното дружество е в размер на 5 000 лв., разпределен в 5 000 дяла , всеки един с номинална стойност 1 лев.

Дружеството майка е с едностепенна структура на управление – Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

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

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

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

## Предмет на дейност на дружеството майка

Предметът на дейност на Дружеството майка 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.

## Предмет на дейност на дъщерното дружество:

Обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултантски услуги, извършване на всички необходими дейности като трето лице по смисъла на Закона за дружествата със специална и инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

## 2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

### 2.1 База за изготвяне

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

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

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

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

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

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

*Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – Обременяващи договори – разходи за изпълнение на договор.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*МСФО 17 Застрахователни договори.* Този нов счетоводен стандарт заменя изцяло МСФО 4. Прилага се към всички видове застрахователни договори като използва нов всеобхватен модел за отчитане, който да осигури последователност и полезност на информацията. Очаква се да доведе до съществени промени във финансовите отчети на застрахователните дружества, което ще изисква промени в системи, процеси, вътрешни контроли. При първоначално прилагане ще е възможен избор между модифициран ретроспективен подход и подход на база на справедлива стойност. Дата за прилагане не по-рано от 1 януари 2023 г.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1.1 Изявление за съответствие**

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

## 2.2 Действащо предприятие

Ръководството на Групата счита, че Дружествата включени в консолидацията са действащи и ще останат действащи няма планове за преустановяване на дейността.

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

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

## 2.3 Сравнителни данни

В настоящия отчет не е представена сравнителна информация към предходния период, тъй като Групата е създадена 15.07.2022г.

## 2.4 Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство Групата 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 майка е освободено от корпоративен данък на основание чл.175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Дъщерното дружество начислява и дължи 10% корпоративен данък върху реализираната за финансовата година печалба.

## **2.12 Доход на акция**

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

## **2.13 Признаване на приходи и разходи**

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

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

## **2.14 Валутен риск**

Акциите на Групата 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 майка. Поради това, акционерите, 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 майка 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 Групата счита, че Дружествата участващи в консолидацията са действащи и ще останат действащи няма планове за преустановяване на дейността

## 2.17 Оповестяване на свързани лица и сделки с тях

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

## Пояснителни приложения към финансов отчет

Размерът на притежаваните от групата към 01.01.2022 год. инвестиционни имоти е 0 /нула/ ДКА

На обща стойност след преоценката към 01.01.2022 год. 0 лева

Последната преценка е към 30.07.2021 година от лицензиран оценител Георги Камбуров, преди продажбата на всички земеделски земи, през 2021 год. Направената преценка на земите, използвана при продажбата на всички земеделски земи не е променила стойността им.

Към текуща дата всички земеделски земи са продадени. Общо инвестиционни имоти към 31.12.2022 год е 0 /нула/ лева

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

### 3.1. Разходи за придобиване

Вид	31.12.2022 г.
Разходи за придобиване на нетекущи материални активи (ИМС) в т.ч.	150
Разходи за проучване на проект по изграждане на ИМС	150
<b>Общо</b>	<b>150</b>

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

### 3.2. Инвестиции в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия

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

Дружеството майка - Зенит Имоти АДСИЦ е придобила 100% от капитала на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД през м.07.2022 год. на същото са възложени дейности по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦСД. В резултат на придобиването няма формирана репутация .

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

Вид	31.12.2022 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	1 750
<b>Общо</b>	<b>1 750</b>

Салдото е образувано от платен аванс по предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

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

**3.4. Текущи търговски и други вземания**

Вид текущи вземания	31.12.2022 г.
<b>Вземания по предоставени аванси, в т.ч.: /нето/</b>	<b>1</b>
Вземания по предоставени аванси	1
<b>Други вземания, в т.ч.: /нето/</b>	<b>1</b>
Предплатени разходи	1
<b>Общо</b>	<b>2</b>

**3.5. Текущи данъчни активи**

Вид	31.12.2022 г.
Данък върху добавената стойност	31
<b>Общо</b>	<b>31</b>

**3.6. Парични средства и парични еквиваленти**

Вид	31.12.2022 г.
<b>Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:</b>	<b>10</b>
В лева	10
<b>Общо</b>	<b>10</b>

Наличните към 31 Декември 2022 г. парични средства са по разплащателна сметка на Групата в Тексим банк АД, банка депозитар на дружеството майка, където дружествата включени в консолидацията имат разкрити банкови сметки. Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

Паричните средства на икономическата група са в български левове.

**3.7. Собствен капитал**

**Регистриран капитал и резерви на консолидационният отчет**

Вид акции	31.12.2022 г.		
	Брой акции	Стойност	Номинал
Обикновени	650 000	650 000	1
<b>Общо:</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	

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

### 3.8. Резерви

	Други Резерви	Всичко
Други	24	24
<b>Резерви към 31.12.2021 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Резерви към 31.12.2022 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

### 3.9. Финансов Резултат

Финансов резултат	Стойност
<b>Натрупана печалба към 01.01.2022 г.</b>	<b>1 320</b>
<b>Намаления от:</b>	<b>(9)</b>
Покриване на загуба	(9)
<b>Печалба към 31.12.2022 г.</b>	<b>1 311</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>(9)</b>
Загуба за годината - 2021	(9)
<b>Загуба към 01.01.2022 г.</b>	<b>(9)</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>(51)</b>
Загуба за годината - 2022	(51)
<b>Намаления от:</b>	<b>9</b>
Покриване на загуби с резерви и печалби	9
<b>Загуба към 31.12.2022 г.</b>	<b>(51)</b>
<b>Натрупан резултат към 01.01.2022 г.</b>	<b>1 311</b>
<b>Натрупан резултат към 31.12.2022 г.</b>	<b>1 260</b>

За 2022 год. формираният резултат от дейността на Групата е загуба в размер на (51) хил. лв. Дружеството майка, също приключва финансовата година със загуба от дейността си, в резултат на което няма да разпределя дивидент за 2022 год.

### 3.10. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.12.2022 г.
<b>Други задължения, в т.ч.:</b>	<b>5</b>
Задължения по начислени разходи	4
Други задължения	1
<b>Общо</b>	<b>5</b>

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

### 3.11. Текущи задължения свързани с персонала

Вид	31.12.2022 г.
Задължения към персонала	1
Задължения към осигурителни предприятия	1
<b>Общо</b>	<b>2</b>

### 3.12. Текущи данъчни задължения

Вид	31.12.2022 г.
Данък върху добавената стойност	1
Данъци върху доходите на физическите лица	1
<b>Общо</b>	<b>2</b>



#### 4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

##### 4.1. Приходи

Приходи от услуги, в т.ч.:	2022 г.
Приходи от наем /аренда	77
<b>Общо</b>	<b>77</b>

##### Разходи по икономически елементи

##### 4.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2022 г.
Правни услуги/юридически	24
Граждански договори и хонорари	8
Счетоводно обслужване	2
Независим финансов одит	3
Такса управление	22
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	12
<b>Абонаменти</b>	<b>1</b>
<b>Общо</b>	<b>72</b>

##### 4.3. Разходи за персонала

Разходи за:	2022 г.
<b>Разходи за заплати, в т.ч.:</b>	<b>45</b>
на административен персонал	45
<b>Разходи за осигуровки, в т.ч.:</b>	<b>4</b>
на административен персонал	4
<b>Общо</b>	<b>49</b>

##### 4.4. Финансови разходи

Вид разход	2022 г.
Други финансови разходи	7
<b>Общо</b>	<b>7</b>

#### 5. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции
Акции в началото на периода	01.01.2022	-	650 000
Акции в края на периода	31.12.2022	-	650 000
			31.12.2022
Нетна печалба /(загуба) за периода			(51) хил.лева
<b>За акция</b>			<b>(0.08) лева</b>

**6. Оповестяване на свързани лица и сделки с тях**

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

**Групата Зенит Имоти АДСИЦ оповестява следните свързани лица и сделки с тях :**

**Групата на Зенит Имоти АДСИЦ се състои от:**

**Дружество майка**

➤ „Зенит Имоти“ АДСИЦ

**Дъщерни предприятия**

➤ „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД

**Свързани лица с Групата са Акционеритеа**

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

**Ключов управленски персонал**

**До 29.08.2022 год. -**

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

**От 29.08.2022 год**

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

**Ключов управленски персонал на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД -**

**До 29.08.2022 год. -**

Стефан Тодоров – Управител

**От 29.08.2022 год**

Михаил Петров Методиев – Управител

През 2022 г. начислените и изплатени доходи на ключовия управленски персонал на Групата включително осигурителните вноски за работодателя са в размер на 36 хил. лв.

**Дружества под общ контрол**

• Дружества от групата на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД

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

## 7. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ЗА КАПИТАЛА

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

Вид	31.12.2022 г.
<b>Общо дългов капитал, т.ч.:</b>	<b>9</b>
Стойност на задължения	9
<b>Намален с: паричните средства и парични еквиваленти</b>	<b>(10)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>(1)</b>
Общо собствен капитал	1 934
<b>Общо капитал</b>	<b>1 943</b>
<b>Коефициент нетен дълг към общо капитал</b>	<b>-0.0005</b>

## 8. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

### Валутен риск

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

31.12.2022 г.	в BGN	Общо
<b>Нетекущи активи</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Разходи за придобиване на ИМС	150	150
<b>Излагане на дългосрочен риск</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>1762</b>	<b>1762</b>
Аванс за придобиване на финансови активи	1750	1750
Текущи търговски и други вземания	2	2
Парични средства и парични еквиваленти	10	10
<b>Текущи пасиви</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Текущи търговски и други задължения	5	5
<b>Излагане на краткосрочен риск</b>	<b>1 762</b>	<b>1 762</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>1912</b>	<b>1912</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Общо излагане на валутен риск</b>	<b>1907</b>	<b>1907</b>

**Ликвиден риск**

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

**Падеж на финансовите активи и пасиви**

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

31.12.2022 г.	на виждане	до 12 м.	без матуриретен	Общо
<b>Нетекущи активи</b>	-	-	150	150
Разходи за придобиване на ИМС			150	150
<b>Нетекущи пасиви</b>	-	-	-	-
<b>Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен</b>	-	-	150	150
<b>Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен</b>	-	-	150	150
<b>Текущи активи</b>	10	1752	-	1762
Текущи търговски и други вземания		2		2
Аванс за придобиване на финансови активи		1750		1750
Парични средства и парични еквиваленти	10			10
<b>Текущи пасиви</b>	-	5	-	5
Текущи търговски и други задължения		5		5
<b>Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен</b>	10	1747	-	1757
<b>Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен</b>	10	1747	-	1757
<b>Общо финансови активи</b>	10	1752	150	1762
<b>Общо финансови пасиви</b>	-	5	-	5
<b>Общо Нетен ликвиден дисбаланс</b>	10	1747	150	1907
<b>Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс</b>	10	1747	150	1907

**Лихвен риск**

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

Групата не е изложена на лихвен риск доколкото нейните вземания и задължения не са лихвоносни.

31.12.2022 г.	С фиксирана лихва	Без лихвени	Общо
<b>Нетекущи активи</b>	-	150	150
Други нетекущи финансови активи		150	150
<b>Нетекущ риск</b>	-	150	150
<b>Текущи активи</b>	10	1 752	1 762
Текущи търговски и други вземания		2	2
Други текущи финансови активи		1 750	1 750
Парични средства и парични еквиваленти	10		10

<b>Текущи пасиви</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
Текущи търговски и други задължения	5		5
<b>Текущ риск</b>	<b>5</b>	<b>1 752</b>	<b>1 757</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>10</b>	<b>1 902</b>	<b>1 912</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Общо излагане на лихвен риск</b>	<b>5</b>	<b>1 902</b>	<b>1 907</b>

**Кредитен риск** - Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Финансовите активи са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Основните финансови активи на Групата предприятия, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо от финансовия отдел, съгласно установената политика на Групата. Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, няма начислени обезценки за периода. Паричните средства на Дружествата участващи в консолидацията и разплащателните операции са съсредоточени в следната банка – Тексим банк АД. Ръководството счита, че не е налице риск, доколкото обслужващата банка е със стабилна ликвидност.

<b>Кредитна експозиция</b>	<b>31.12.2022 г.</b>
Парични средства	10
Търговски и други вземания, нетно	2
Финансови активи, нетно	1 750
<b>Общо</b>	<b>1 762</b>

#### Кредитен риск

<b>31.12.2022 г.</b>	<b>С ненастъпил падеж</b>	
	<b>обезценени</b>	<b>не обезценени</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>-</b>	<b>1 752</b>
Текущи търговски и други вземания	-	2
Други текущи финансови активи	-	1 750
<b>Общо финансови активи</b>	<b>-</b>	<b>1 752</b>

**Показатели**

№	Показатели	2022
		Стойност
1	Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване /общо/	150
2	Нетекущи активи	150
3	Текущи активи, в т.ч.:	1 793
6	Текущи вземания	33
7	Текущи финансови активи	1 750
8	Парични средства	10
9	Обща сума на активите	1 943
10	Собствен капитал	1 934
11	Финансов резултат	1 260
13	Текущи пасиви	9
14	Обща сума на пасивите	9
15	Приходи общо	77
16	Приходи от продажби	77
17	Разходи общо	(128)

**Коефициенти**

№	Коефициенти	2021 г.
		Стойност
	<b>Рентабилност:</b>	
1	На собствения капитал	0.6515
2	На активите	0.6485
3	На пасивите	140.0000
4	На приходите от продажби	16.3636
	<b>Ефективност:</b>	
5	На разходите	(0.6016)
6	На приходите	(1.6623)
	<b>Ликвидност:</b>	
7	Обща ликвидност	199.2222
8	Бърза ликвидност	199.2222
9	Незабавна ликвидност	195.5556
10	Абсолютна ликвидност	1.1111
	<b>Финансова автономност:</b>	
11	Финансова автономност	214.8889
12	Задлъжнялост	0.0047

**9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ през 2022г.**

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

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

От 15.07.2022 год. Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637 става дъщерно дружество на Зенит Имоти АДСИЦ, което придобива 100% дяла от капитала.

Годишният финансов отчет е първи консолидационен отчет на групата, тъй като тя е създадена 15.07.2022г с придобиването на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД от Зенит имоти АДСИЦ. Не е представен сравнителен период, защото това е първи

**10. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ**

Съгласно чл. 30 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на консолидирания финансов отчет за 2022 г. е в размер на 1 х.лв. не са предоставяни допълнителни услуги.

**11. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ**

Икономическата група няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

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

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на отчета и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Предприятията от групата на Зенит имоти АДСИЦ отбелязват, че през отчетната финансова година не са осъществявали сделки и нямат вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

**13. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с глобалните промени в климата**

За настоящият отчетен период Предприятията от групата на Зенит имоти АДСИЦ не са изложени на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който икономическата група развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения. През годината групата на Зенит имоти АДСИЦ, извършва проучване на възможностите в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на групаат.

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

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

За финансовата година групата не е била изложена на кредитен риск. Дейността и не е финансирана с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

**15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

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

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

Съставител:  
/Мирослава Кънчева Костова/

Изпълнителен директор:  
/ Георги Бахнев Георгиев /

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗПЩК**

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

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

- А). Консолидираният годишен финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на “Зенит Имоти” АДСИЦ и на дружествата, включени в консолидацията;
- Б). Годишният доклад за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, както и състоянието му и на дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

**Декларатор:**

Георги Бахнев Георгиев



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

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

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

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

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

**Декларатор:**

Мирослава Костова