

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### КЪМ УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2023 г. на основание чл. 100o1, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и Наредба № 2 на КФН

#### **1. Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на финансовата 2023 г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.**

„Зенит Имоти“ АДСИЦ има един акционер в лицето на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, чрез придобиване на 100% от акциите в резултат на извършена покупко-продажба на акции.

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

„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.

През първото тримесечие на 2023 г. е отчетена печалба в размер 5 хил.лв.

Няма промяна в одитора на Дружеството - регистриран одитор Денислав Велев, с рег. № 104 от „Финстаб“ ООД.

През отчетното тримесечие не са осъществявани сделки по покупко-продажба на инвестиционни имоти. Управляващите дружеството, както и неговия акционер са в проучвателна позиция по отношение на бъдещи инвестиции.

През четвърто тримесечие на финансовата 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. В най-близко бъдеще предстои вземане на решение дали да се пристъпи към развитие на проекта.

От 2021 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи, поради извършените продажби на земеделски земи.

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

През текущото тримесечие не се настъпили други събития с необичаен характер, които да окажат съществено влияние върху дейността.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с “Каприкорн Консултинг Сървисис” ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество. 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.

## **2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.**

Към датата на съставяне на настоящият финансов отчет не са налице конкретни събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността и резултатите от тази дейност.

Предметът на дейност на „Зенит Имоти” АДСИЦ 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.

Инвестирането в акциите на “Зенит Имоти” АДСИЦ е свързано с висока степен на риск. Действителните бъдещи резултати от дейността могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови такива. Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск).

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

Не можем да сме сигурни, че инвеститорският интерес към акциите на “Зенит Имоти” АДСИЦ ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

### **Инфлационен риск**

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, но през последната

година макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

### **Валутен риск**

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### **Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

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

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството, а оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

### **Рискове, свързани с войната в Украйна.**

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху

икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на ръководството на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

### **Рискове, свързани с глобалните промени в климата**

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

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

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

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

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

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

През годината Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане

на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

**Рискове, свързани с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива.**

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

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

**3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.**

Не са осъществявани сделки извън обичайната дейност със свързани лица и /или заинтересовани лица.

**4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения за съответния отчетен период.**

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. На посоченото основание през настоящият отчетен период възникна вземане за платен аванс по предварителен договор.

25.04.2023г.  
гр. София

Изп. Директор: Георги Бахнев