

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ ПЪРВОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2023 г.

/на консолидирана основа/

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

През отчетния период „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 чрез дялово участие „Каприкорн консалтинг сървисис” ЕООД.

В началото на 2023 г. дружеството имаше един акционер - „Финанс Инфо Асистанс” ЕООД, с ЕИК 130997190, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” № 53, който притежава всички 650 000 бр. акции или 100% от капитала на дружеството;

От 31.05.2023 г. Зенит Имоти АДСИЦ вече има двама акционери:

- ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС ЕООД, което притежава 649 900 акции, представляващи 99,98% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД, което притежава 100 акции, представляващи 0,02% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

На 26.06.2023 г. дружеството майка Зенит Имоти АДСИЦ прехвърли на Финанс Секюрити Груп АД собствеността върху 5000 /пет хиляди/ дяла с номинална стойност 1,00 лев всеки един, които представляват 100% от капитала на дъщерното дружество „КАПРИКОРН КОНСУЛТИНГ СЪРВИСИС“ ЕООД с ЕИК: 175276637, с адрес гр.София, бул.Черни връх №53 - трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС. С вписване №20230703154153 в Агенция по вписванията Зенит Имоти АДСИЦ беше заличено, а Финанс Секюрити Груп АД беше вписано като едноличен собственик на капитала на Каприкорн Консултинг Съвисис ЕООД.

През първото шестмесечие на 2023 г. групата отчете загуба в размер 17 хил.лв.

През отчетният период няма промяна в одитора. Проведеното на 22.06.2023 г. Общо събрание на акционерите избра за одитор за 2023 г. Одиторско дружество рег.№ 104 ФИНСТАБ ООД чрез Денислав Велев.

През отчетното шестмесечие 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 2022 г. икономическата група чрез дружеството майка 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. Предстои вземане на решение дали да се пристъпи към развитие на проекта.

Икономическата група „Зенит Имоти“ АД СИЦ не притежава дълготрайни материални активи, поради извършените продажби на земеделски земи от дружеството майка през 2021.

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 шестмесечие не се настъпили други събития с необичаен характер, които да оказват съществено влияние върху дейността.

Дружеството майка „Зенит Имоти“ АД СИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с дъщерното дружество „Каприкорн Консултинг Сървисиз“ ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АД СИЦ, 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 АД СИЦ.

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 оказват значително влияние върху дейността и резултатите от тази дейност.

Предметът на дейност на дружеството майка „Зенит Имоти“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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 майка, 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 майка 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 майка 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 майка 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

Икономическата група 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 майка.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижимата собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството майка, а оттам върху стойността на активите на Дружеството майка и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемаен финансов ресурс за придобиване на недвижимата собственост – тъй като Дружеството майка възнамерява да ползва заемаен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемаен финансов ресурс би намалило рентабилността на икономическата група, а оттам и стойността на акциите на дружеството майка .
- 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 майка.

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 икономическата група „Зенит Имоти“ АД СИЦ 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 CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

За настоящият отчетен период икономическата група на 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.

Дружеството майка 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 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.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

“Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществявал големи сделки със свързани лица за периода 01.01.2023 год. - 30.06.2023 год.

25.08.2023г.
гр. София

Изп. Директор: Георги Бахнев