

# **“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ**

## **КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**30.06.2023 г.**

Съдържание

Обща информация

Консолидиран междинен отчет за всеобхватния доход

Консолидиран междинен отчет за финансовото състояние

Консолидиран междинен отчет за паричните потоци

Консолидиран междинен отчет за промените в собствения капитал

Пояснения към консолидирания междинен финансов отчет

1.База за изготвяне на финансовия отчет

2. Счетоводна политика

---

**Обща информация**

---

Текущ период – периодът, завършващ на 30.06.2023 г.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Междинният отчет е консолидиран отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

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

Дата на изготвяне: 23.08.2023 г.

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

**Изпълнителен Директор :**

/ Георги Бахнев Георгиев/

**Съставител:**

/Мирослава Кънчева Костова /

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ**  
**ДОХОД**  
**за периода, завършващ на 30 юни 2023 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 30.06.2023г 30.06.2022г

Разходи за външни услуги	4.1.	(19)	-
Разходи за персонала	4.2.	(41)	-
Общо разходи за основна дейност		(60)	-
<b>ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>(60)</b>	<b>-</b>
Други финансови приходи	4.3.	44	
Общо приходи от финансова дейност		44	-
Финансови разходи	4.4.	(1)	
Финансови приходи /разходи нето		43	-
ЗАГУБА		(17)	-
НЕТНА ЗАГУБА за периода		(17)	-
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>(17)</b>	<b>-</b>

Загуба на акция в лева (0,03)

Дата на съставяне: 23.08.2023 г,  
 Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ"

**Съставител:**

**Мирослава Кънчева Костова**

**Представяващ:**

**Георги Бахнев Георгиев**

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 30 юни 2023 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	30.06.2023	31.12.2022
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Разходи за придобиване на Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3.1.	150	150
Инвестиции в дъщерни предприятия	3.2.	-	-
<b>Общо:</b>		<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	3.4.	2	2
Текущи данъчни активи	3.5.	7	31
Парични средства и еквиваленти	3.6.	11	10
Аванс за придобиване на текущи финансови активи	3.3.	1754	1750
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>1774</b>	<b>1793</b>
<b>Сума на активите:</b>		<b>1924</b>	<b>1943</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
<b>Основен капитал</b>	3.7.	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>Резерви</b>			
Премиен резерв	3.8.	24	24
<b>Общо:</b>		<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Натрупана печалба/загуба</b>		<b>1260</b>	<b>1311</b>
Нетна печалба/загуба за периода	3.9.	(17)	(51)
<b>Общ всеобхватен доход:</b>		<b>(17)</b>	<b>(51)</b>
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>1917</b>	<b>1934</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	3.10.	5	5
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване		1	2
Текущи данъчни задължения		1	2
<b>Общо:</b>	<b>3.11.</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>1924</b>	<b>1943</b>

Дата на съставяне: 23.08.2023 г,  
Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:  
**Мирослава Кънчева Костова**

Представяващ  
**Георги Бахнев Георгиев**

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
**за годината, завършваща на 30 юни 2023 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

30.06.2023г      30.06.2022г

**Парични потоци от основна дейност**

Постъпления от клиенти	-	-
Плащания на доставчици и други	(25)	-
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(42)	-
Платени/възстановени данъци без корпоративен	23	-

<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>
---	-------------	----------

**Парични потоци от инвестиционна дейност**

Постъпления от продажба на капиталови инструменти	5	-
---	---	---

<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

**Парични потоци от финансова дейност**

Други плащания	40	-
----------------	----	---

<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>40</b>	<b>-</b>
---	-----------	----------

<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
--	----------	----------

<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
--	-----------	----------

<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>11</b>	<b>-</b>
--	-----------	----------

Дата на съставяне: 23.08.2023 г

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

**Съставител:**

**Мирослава Кънчева Костова**

**Представяващ:**

**Георги Бахнев Георгиев**

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

за годината, завършваща на 30 юни 2023 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>
Нетна печалба/загуба за периода				(51)	(51)
Общо всеобхватен доход				(51)	(51)
Разпределение на печалбата в т.ч. за: дивиденди			(9)	9	-
<b>Салдо към 31.12.2022</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1311</b>	<b>(51)</b>	<b>1934</b>
Нетна печалба/загуба за периода				(17)	(17)
Общо всеобхватен доход				(17)	(17)
Разпределение на печалбата в т.ч. за: прехвърляне към натрупана печалба			(51)	51	-
<b>Салдо към 30.06.2023</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1 260</b>	<b>(17)</b>	<b>1917</b>

Дата на съставяне: 23.08.2023 г

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Мирослава Кънчева Костова

Представяващ:

Георги Бахнев Георгиев

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

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

**ЕИК на дружеството майка**  
**175255336**

**LEI - код на дружеството майка**  
**894500AO07SY4UI1DD21**

Консолидираният междинен финансов отчет на Дружеството към 30 Юни 2023г. 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

На дата 26.06.2023 дружеството майка „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, продава 100% от капитала /5 000 дяла /на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637, на Финанс Секюрити Груп АД. Продажбата е вписана на 03.07.2023 год.

**Държава на регистрация 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 регистрация на дружествата от групата**  
 Адрес на регистрация на дружеството майка: Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Оборище, улица "Врабча" №8

Адрес на регистрация 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

**Съвет на директорите**

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 междинен консолидационен финансов отчет представя предходен период само за отчета за финансовото състояние и собствения капитал, защото групата е създадена на 15.07.2022 год.**

Съгласно законовите изисквания, междинният 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 отчитане (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 30 Юни 2023 г. Приложена е единна счетоводна политика за дружествата в групата. В консолидирания финансов отчет, отчета на включеното дъщерно дружество е консолидиран на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществения 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.

На дата 26.06.2023 дружеството майка „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, продава 100% от капитала /5 000 дяла /на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637, на Финанс Секюрити Груп АД. Продажбата е вписана на 03.07.2023 год.

## 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 лв.

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

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.

Дружеството се представлява от Изпълнителен директор Георги Бахнев Георгиев.

На 25.07.2022 год. е вписано 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 представляват дружествата включени в консолидацията.

През текущата година на дата 26.06.2023 дружеството майка „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, продава 100% от капитала /5 000 дяла /на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД с ЕИК 175276637, на Финанс Секюрити Груп АД. Продажбата е вписана на 03.07.2023 год

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

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

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

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

**2.1.1 Изявление за съответствие**

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 преценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

## 2.13 Признаване на приходи и разходи

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

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

## 2.14 Валутен риск

Акциите на 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 01.01.2023 год. инвестиционни имоти е 0 /нула/ ДКА  
На обща стойност след преоценката към 01.01.2023 год. 0 лева

**3.1. Разходи за придобиване**

Вид	30.06.2023	31.12.2022 г.
Разходи за придобиване на нетекущи материални активи (ИМС) в т.ч.	150	150
	150	150
Разходи за проучване на проект по изграждане на ИМС		
<b>Общо</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

Разходите за придобиване на ИМС са формирани през финансовата 2022 год Групата, – 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	30.06.2023 г.		31.12.2022 г.	
		размер	стойност	размер	стойност
КАПРИКОРН КОНСУЛТИНГ СЪРВИСИС ЕООД	София	100%	5	100%	5
<b>Общо</b>			<b>5</b>		<b>5 -</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. Собствеността върху 100% от капитала на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД е прехвърлена на 26.06.2023 год. и вписана на 03.07.2023 год.

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

Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	1 750	1 750
Неустойка - аванс за придобиване на финансови активи	4	
<b>Общо</b>	<b>1 754</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 ЗДСИЦСД.

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 ЗДСИЦСД.

## 3.4. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
<b>Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: /нето/</b>		<b>1</b>
Вземания по предоставени аванси		1
Други вземания		
<b>Други вземания, в т.ч.: /нето/</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Предплатени разходи	1	1
Други вземания	1	
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## 3.5. Текущи данъчни активи

Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Данък върху добавената стойност	7	31
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>31</b>

## 3.6. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
<b>Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
В лева	11	10
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
Обезценки на парични средства		
<b>Балансова стойност на паричните средства</b>	<b>11</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	30.06.2023 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 31.12.2022 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Резерви към 30.06.2023 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>



## 3.9. Финансов Резултат

Финансов резултат	Стойност
Натрупана печалба към 01.01.2022 г.	1 320
Намаления от:	(9)
Покриване на загуба	(9)
Печалба към 31.12.2022 г.	1 311
Намаления от:	(51)
Покриване на загуба	(51)
Печалба към 30.06.2023 г.	1260
Увеличения от:	(9)
Загуба за годината - 2021	(9)
Загуба към 01.01.2022 г.	(9)
Увеличения от:	(51)
Загуба за годината - 2022	(51)
Намаления от:	9
Покриване на загуби с резерви и печалби	9
Загуба към 31.12.2022 г.	(51)
Намаления от:	51
Покриване на загуби с резерви и печалби	51
Увеличения от:	(17)
Загуба за периода – 30.06.2023	(17)
Натрупан резултат към 01.01.2022 г.	1 311
Натрупан резултат към 31.12.2022 г.	1 260
Натрупан резултат към 30.06.2023 г.	1 243

За периода 01.01.2023 год. – 30.06.2023 год. формираният резултат от дейността на Групата е загуба в размер на (17) хил. лв.

Дружеството майка, приключва финансовата 2022 година със загуба от дейността си, в резултат на което не е разпределяло дивидент

## Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Задължения към свързани предприятия, в т.ч.:	5	-
Други задължения -платена сума покупка дялове	5	
Други задължения, в т.ч.:	-	5
Задължения по начислени разходи		4
Други задължения		1
Общо	5	5

Задълженията се формират от платени суми за покупка на дялове.

## 3.10. Текущи задължения свързани с персонала

Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Задължения към персонала	1	1
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски	1	1
Задължения към осигурителни предприятия		1
Общо	1	2

## 3.11. Текущи данъчни задължения

Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Данък върху добавената стойност	1	1
Данъци върху доходите на физическите лица		1
Общо	1	2

## 4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

## Разходи по икономически елементи

## 4.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	30.6.2023 г.	30.6.2022 г.
Консултантски услуги	10	
Граждански договори и хонорари	2	
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	7	
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>-</b>

## 4.2. Разходи за персонала

Разходи за:	30.6.2023 г.	30.6.2022 г.
<b>Разходи за заплати, в т.ч.:</b>	<b>37</b>	<b>-</b>
на административен персонал	37	
<i>в т.ч. разходи по неизпозвани отпуски</i>	<i>1</i>	
<b>Разходи за осигуровки, в т.ч.:</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
на административен персонал	4	
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>-</b>

## 4.3. Финансови приходи

Вид приход	30.6.2023 г.	30.6.2022 г.
Други финансови приходи	44	
<b>Общо</b>	<b>44</b>	<b>-</b>

## 4.4. Финансови разходи

Вид разход	30.6.2023 г.	30.6.2022 г.
Други финансови разходи	1	
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## 5. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Сумите в тази колона са в лева			
Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции
Акции в началото на периода	01.01.2023	-	650 000
Акции в края на периода	30.06.2023	-	650 000
			30.06.2023
Нетна печалба /(загуба) за периода			(17) хил.лева
За акция			(0.03) лева

**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 Акционерите**

- „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД – чрез пряко акционерно участие, притежава 649 900 броя акции, представляващи 99.98 % от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ
- КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД – притежава 100 броя акции, представляващи 0.02 % от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ

**Ключов управленски персонал**

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

Начислени доходи включително осигуровки на ключов управленски персонал на Зенит имоти АДСИЦ – 17 хил. лв.

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

- Михаил Петров Методиев – Управител

Начислени доходи включително осигуровки на ключов управленски персонал на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД – 4 хил. лв.

През 2023 г. начислените и изплатени доходи на ключовия управленски персонал на Групата включително осигурителните вноски за работодателя са в размер на 21 хил. лв.

**Дружества под общ контрол**

- Дружества от групата на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД

През 2023 г. между „Зенит Имоти“ АДСИЦ и свързани с него лица, няма сделки както и предложения за такива отклоняващи се от действащите пазарни условия.

<b>Вид текущи задължения</b>	<b>30.6.2023 г.</b>
<b>Задължения към свързани предприятия свързани чрез ФИА ЕООД, в т.ч.:</b>	<b>5</b>
Други задължения -платена сума покупка дялове	5
<b>Общо</b>	<b>5</b>

## 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	30.06.2023	31.12.2022 г.
<b>Общо дългов капитал, т.ч.:</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<i>Стойност на задължения</i>	7	9
<b>Намален с: паричните средства и парични еквиваленти</b>	<b>(11)</b>	<b>(10)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>
Общо собствен капитал	1 917	1 934
<b>Общо капитал</b>	<b>1 913</b>	<b>1 933</b>
<b>Коефициент нетен дълг към общо капитал</b>	<b>-0.0021</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.

30.6.2023 г.	в BGN	Общо
<b>Нетекущи активи</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Нетекущи търговски и други вземания	150	150
<b>Излагане на дългосрочен риск</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>1 767</b>	<b>1 767</b>
Текущи финансови активи	1 754	1 754
Текущи търговски и други вземания	2	2
Парични средства и парични еквиваленти	11	11
<b>Текущи пасиви</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	5	5
<b>Излагане на краткосрочен риск</b>	<b>1 762</b>	<b>1 762</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>1 917</b>	<b>1 917</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Общо излагане на валутен риск</b>	<b>1 912</b>	<b>1 912</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 своевременното 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 матуритетния профил на финансовите активи и пасиви на дружеството.

Към 30.06.2023	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.	
			до 1 година	Общо
<b>Финансови активи</b>	<b>1 767</b>	<b>1 756</b>	<b>1 756</b>	<b>1 756</b>
Други финансови активи (цесии, лизинг, депозити и др.)	1754	1 754	1 754	1 754
Търговски и други вземания от трети лица	2	2	2	2
Парични средства и парични еквиваленти	11	-	-	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Търговски и други задължения към свързани лица	5	5	5	5
<b>Общо:</b>	<b>1 762</b>	<b>1 751</b>	<b>1 751</b>	<b>1 751</b>

**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.

30.06.2023 г.	С фиксирана лихва	Без лихвени	Общо
<b>Текущи активи</b>	<b>1 765</b>	<b>2</b>	<b>1 767</b>
Текущи търговски и други вземания	-	2	2
Други текущи финансови активи	1 754	-	1 754
Парични средства и парични еквиваленти	11	-	11
<b>Текущи пасиви</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Текущи търговски и други задължения	-	5	5
<b>Текущ риск</b>	<b>1 765</b>	<b>(3)</b>	<b>1 762</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>1 765</b>	<b>2</b>	<b>1 767</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Общо излагане на лихвен риск</b>	<b>1 765</b>	<b>(3)</b>	<b>1 762</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.

Кредитна експозиция	30.06.2023 г.
Парични средства	11
Търговски и други вземания, нетно	2
Финансови активи, нетно	1 754
<b>Общо</b>	<b>1 767</b>

#### Кредитен риск

30.06.2023 г.	С ненастъпил падеж	
	обезценени	не обезценени
<b>Текущи активи</b>	-	<b>1 756</b>
Текущи търговски и други вземания	-	2
Други текущи финансови активи	-	1 754
<b>Общо финансови активи</b>	-	<b>1 756</b>

#### Показатели

№	Показатели	30.06.2023	2022	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване /общо/	150	150	-	0%
2	Нетекущи активи	150	150	-	0%
3	Текущи активи, в т.ч.:	1 774	1 793	(19)	-1%
6	Текущи вземания	9	33	(24)	-73%
7	Текущи финансови активи	1 754	1 750	4	0%
8	Парични средства	11	10	1	10%
9	Обща сума на активите	1 924	1 943	(19)	-1%
10	Собствен капитал	1 917	1 934	(17)	-1%
11	Финансов резултат	1 243	1 260	(17)	-1%
13	Текущи пасиви	7	9	(2)	-22%
14	Обща сума на пасивите	7	9	(2)	-22%
15	Приходи общо	44	-	44	-
17	Разходи общо	(61)	-	(61)	-

**Коефициенти**

№	Коефициенти	30.06.2023	2022	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	<b>Рентабилност:</b>				
1	На собствения капитал	0.6484	0.6515	(0.0031)	0%
2	На активите	0.6460	0.6485	(0.0024)	0%
3	На пасивите	177.5714	140.0000	37.5714	27%
	<b>Ликвидност:</b>				
7	Обща ликвидност	253.4286	199.2222	54.2063	27%
8	Бърза ликвидност	253.4286	199.2222	54.2063	27%
9	Незабавна ликвидност	252.1429	195.5556	56.5873	29%
10	Абсолютна ликвидност	1.5714	1.1111	0.4603	41%
	<b>Финансова автономност:</b>				
11	Финансова автономност	273.8571	214.8889	58.9683	27%
12	Задлъжнялост	0.0037	0.0047	(0.0010)	-22%

**9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ през 2023г.**

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 ЗДСИЦД.

На 31.05.2023 има промяна в собствеността като Финанс Инфо Асистанс ЕООД притежава 99,98% от капитала или 649900 бр. акции, а - КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД, нов акционер - притежава 100 акции, представляващи 0,02% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

На 03.07.2023 год. е вписано прехвърлянето на дружествени дялове съгласно Договор от 26.06.2023 год, с който е прехвърлена собствеността върху Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД .

**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 възникналия 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 групата.

#### **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**

На 03.07.2023 год. е вписано прехвърлянето на дружествени дялове съгласно Договор от 26.06.2023 год, с който е прехвърлена собствеността върху Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД .

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

---

Съставител:  
/Мирослава Кънчева Костова/

---

Изпълнителен директор:  
/ Георги Бахнев Георгиев /