

# **“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ**

## **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**30.06.2024 г.**

Съдържание

Обща информация .....	
Индивидуален Отчет за всеобхватния доход .....	
Индивидуален Отчет за финансовото състояние .....	
Индивидуален Отчет за паричните потоци.....	
Индивидуален Отчет за промените в собствения капитал .....	
Пояснения към индивидуалния финансов отчет.....	
1. Счетоводна политика .....	
2. Приложения към междинен финансов отчет .....	

---

Обща информация

---

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2024 г. и завършващ на 30.06.2024 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2023 г. и завършващ на 31.12.2023 г. за Отчет за финансово състояние.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2023 г. и завършващ на 30.06.2023 г. за ОВД и ПП

Междинният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Междинният отчет е индивидуален отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

Адрес и седалище на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 73

Дата на изготвяне: 23.07.2024 г.

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

**Изпълнителен Директор :**

/ Тодор Димитров Тодоров/

**Съставител:**

/Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД – чрез Мая Георгиева Влъчкова/

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
за годината, завършваща на 30 юни 2024 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 30.06.2024г 30.06.2023г

Приходи от услуги		-	-
Други приходи – преоценка на Инвестиционни имоти	4.5	524	-
<b>Общо приходи от продажба</b>		<b>524</b>	<b>-</b>
Разходи за материали	4.1.	(1)	-
Разходи за въшни услуги	4.2.	(51)	(46)
Разходи за персонала	4.3.	(20)	(19)
Други разходи	4.4.	(20)	-
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(92)</b>	<b>(65)</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>432</b>	<b>(65)</b>
Други финансови приходи	4.6.	-	44
<b>Общо приходи от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>44</b>
<b>Финансови разходи</b>	4.7.	<b>(281)</b>	<b>(1)</b>
<b>Финансови приходи /разходи нето</b>		<b>(281)</b>	<b>43</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>151</b>	<b>(22)</b>
<b>НЕТНА Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>151</b>	<b>(22)</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>151</b>	<b>(22)</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>5.</b>	<b>0.23</b>	<b>(0,03)</b>

Дата на съставяне: 23.07.2024 г,

Подписано от името на: "Зенит имоти АДСИЦ

Съставител:

/Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД –  
чрез Мая Георгиева Вълчкова/

Представяващ:

Тодор Димитров Тодоров

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 30 юни 2024 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	30.06.2024	31.12.2023
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3.1.	1	-
Инвестиционни имоти		13 258	7 343
Инвестиции в дъщерни предприятия	3.2.	-	-
<b>Общо:</b>		<b>13 259</b>	<b>7 343</b>
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>13 259</b>	<b>7 343</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	3.4.	2 850	7 926
Текущи данъчни активи	3.5.	3	249
Парични средства и еквиваленти	3.6.	542	250
Текущи финансови активи	3.3.	7 049	8 081
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>10 444</b>	<b>16 506</b>
<b>Сума на активите:</b>		<b>23 703</b>	<b>23 849</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
<i>Основен капитал</i>	3.7.	<b>650</b>	<b>650</b>
<i>Резерви</i>			
Премиен резерв	3.8.	24	24
<b>Общо:</b>		<b>24</b>	<b>24</b>
<i>Натрупана печалба/загуба</i>		<b>1 304</b>	<b>1 268</b>
Нетна печалба/загуба за периода	3.9.	151	36
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>2 129</b>	<b>1 978</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Облигационен заем	4.4	21 514	21 514
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	3.10.	60	13
Заеми и текуща част по облигационен заем		-	344
<b>Общо:</b>	<b>3.11.</b>	<b>60</b>	<b>357</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>21 574</b>	<b>21 871</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>23 703</b>	<b>23 849</b>

Дата на съставяне: 23.07.2024 г,

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

/Каприкорн Консултинг Сървисис  
ЕООД – чрез Мая Георгиева  
Влъчкова/

Представяващ

Тодор Димитров Тодоров

**"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
**за годината, завършваща на 30 юни 2024 година**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

30.06.2024г 30.06.2023г

**Парични потоци от основна дейност**

Постъпления от клиенти	-	-
Плащания на доставчици и други	(143)	(56)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(21)	(21)
Платени/възстановени данъци без корпоративен	274	30
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	1032	-

<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>1 142</b>	<b>(47)</b>
---	--------------	-------------

**Парични потоци от инвестиционна дейност**

Постъпления от продажба на капиталови инструменти		5
Плащания за придобиване на капиталови инструменти	(156)	
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		
Покупка на дълготрайни активи	(1)	

<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>(157)</b>	<b>5</b>
---	--------------	----------

**Парични потоци от финансова дейност**

Постъпления по получени заеми		
Плащания по получени заеми	(152)	
Постъпления от емитиране на облигационен заем		
Платени главници, лихви, такси, комисиони по облигационни заеми	(535)	
Други плащания	(5)	40

<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>(692)</b>	<b>40</b>
---	--------------	-----------

<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>293</b>	<b>(2)</b>
--	------------	------------

<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>249</b>	<b>9</b>
--	------------	----------

<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>542</b>	<b>7</b>
--	------------	----------

Дата на съставяне: 23.07.2024 г

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

/Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД –  
чрез Мая Георгиева Влъчкова/

Представяващ:

Тодор Димитров Тодоров

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

за годината, завършваща на 30 юни 2024 година

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премия резерв	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 31.12.2022</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1311</b>	<b>(43)</b>	<b>1942</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>				<b>36</b>	<b>36</b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>				<b>36</b>	
Прехвърляне към натрупана печалба/загуба			(43)	43	-
<b>Салдо към 31.12.2023</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1268</b>	<b>36</b>	<b>1978</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>				<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>				<b>151</b>	
Прехвърляне към натрупана печалба/загуба:			36	(36)	-
<b>Салдо към 30.06.2024</b>	<b>650</b>	<b>24</b>	<b>1 304</b>	<b>151</b>	<b>2129</b>

Дата на съставяне: 23.07.2024 г

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

**Съставител:**  
**/Каприкорн Консултинг Сървисис**  
**ЕООД – чрез Мая Георгиева**  
**Влъчкова/**

**Представяващ:**

**Тодор Димитров Тодоров**

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****1.КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ****Наименование на предприятието**

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

**ЕИК**

175255336

**LEI - код**

894500AO07SY4UI1DD21

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

От края на предходния отчетен период до настоящия момент не са регистрирани промени в наименованието или другите средства за идентификация на предприятието.

**Държава на регистрация**

Република България

**Юридическа форма**

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)

**Адрес на регистрация**

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 73

**Място на осъществяване на дейността**

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1000, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 73

**Описание на дейността**

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.

**Име на компанията-майка**

"Зенит инвестмънт холдинг" АД

**Съвет на директорите**

Тодор Димитров Тодоров – изпълнителен директор

Ивелина Красиминова Василева – член на СД

Стефан Георгиев Атанасов – член на СД

**Изпълнителен директор**

Тодор Димитров Тодоров

**Съставител**

Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД – чрез Мая Георгиева Влъчкова

**Обслужваща банка**

Тексим банк АД – банка Депозитар

**Настоящият междинен финансов отчет е индивидуален отчет на предприятието.**

Съгласно законовите изисквания, индивидуалният финансов отчет ще се представи на Комисия за финансов надзор, Българска фондова Борса АД и на обществеността.

**Учредяване и регистрация**

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството”) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007 г.

**Правен статут**

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството”) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007 г. със седалище и адрес на управление, гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров 73.

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

Дружеството е с едностепенна структура на управление – 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 Тодор Димитров Тодоров.

**Предмет на дейност**

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

**2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ****2.1 Изявление за съответствие**

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

**2.2 Действащо предприятие**

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо 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 е представена сравнителна информация към съпоставим период на 2023 година.

**2.4 Отчетна валута**

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

## **2.5 Операции в чуждестранна валута**

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

## **2.6 Инвестиционни имоти**

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

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС, притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. 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 и/или специализирани дружества.

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

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

## **2.8 Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

## **2.9 Парични средства и парични еквиваленти**

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

## **2.10 Търговски и други задължения**

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

## **2.11 Данъци**

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

## 2.12 Доход на акция

За определяне на дохода от една акция в Дружеството нетният финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции. За определяне на дохода от една акция на база на разпределяемата печалба (т.е. елиминира се ефекта от 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 Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

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

## 2.15 Ликвиден риск

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

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

## 2.16 Действащо дружество

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

## 2.17 Оповестяване на свързани лица и сделки с тях

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

## *Пояснителни приложения към финансов отчет*

### 3.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

#### 3.1. ДМА

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
ДМА	1	-
Общо	1	-

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

През отчетният период Зенит Имоти АДСИЦ не е придобило дружествени дялове от други компании.

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

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	6 700	6 700
Аванс прекратен договор за придобиване на финансови активи	349	1 381
<b>Общо</b>	<b>7 049</b>	<b>8 081</b>

Вземанията се формират от: -платен аванс по предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС от дата 15.09.2023 год. притежаващо имот в гр. Ямбол и вземане по прекратения с допълнително споразумение от 10.01.2023 г., сключен през 2022г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИДС. Начислена е неустойка за неизпълнение по договора.

### 3.4. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: /нето/	-	-
Други вземания		
Вземания по предоставени аванси, в т.ч.: /нето/	2 732	7 924
Вземания по предоставени аванси	2 732	7 924
Други вземания, в т.ч.: /нето/	118	2
Задължения по облигационен заем	92	0
Неустойка прекратен договор	26	0
Предплатени разходи	0	1
Други вземания	0	1
<b>Общо</b>	<b>2 850</b>	<b>7 926</b>

Вземанията от авансови плащания се формират от сключени предварителни договори за покупка на два имота в гр. Малко Търново.

### 3.5. Текущи данъчни активи

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Данък върху добавената стойност	2	249
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>31</b>

### 3.6. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	542	250
В лева	540	248

Във валута	2	2
<b>Общо</b>	<b>542</b>	<b>250</b>

Наличните към 30 юни 2024 г. парични средства са по разплащателна сметка на Дружеството в Тексим банк АД, банка депозитар, където дружеството има разкрита банкова сметка. Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са в български левове.

### 3.7. Собствен капитал

#### ➤ Регистриран капитал и резерви

Вид акции	30.06.2024 г.			31.12.2023 г.		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
Обикновени	650 000	650 000	1	650 000	650 000	1
<b>Общо:</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>		<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	

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

- Зенит Инвестмънт Холдинг АД – притежава 558 850 броя акции 85.98% участие
- УПФ Съгласие- притежава 45 200 броя акции 6.95 % участие
- УПФ ЦКБ Сила- притежава 45 350 броя акции 6.98% участие
- ДФ ПРАЙМ АСЕТС - притежава 600 броя акции 0.09% участие

### 3.8. Резерви

	Други Резерви	Всичко
<b>Резерви към 31.12.2022 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Други	24	24
<b>Резерви към 31.12.2023 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Резерви към 30.06.2024 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

### 3.9. Финансов Резултат

Финансов резултат	Стойност
<b>Печалба към 31.12.2022 г.</b>	<b>1 268</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>1 304</b>
Печалба за годината 2023	1 304
<b>Печалба към 31.12.2023 г.</b>	<b>1 304</b>
<b>Намаления от:</b>	<b>-</b>
Покриване на загуба	-
<b>Печалба към 30.06.2024 г.</b>	<b>151</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>
Загуба за годината - 2023	-
<b>Загуба към 31.12.2023 г.</b>	<b>-</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>

Печалба към 30.06.2024	151
<b>Намаления от:</b>	-
Покриване на загуби с резерви и печалби	-
<b>Загуба към 30.06.2024 г.</b>	-
<b>Финансов резултат към 31.12.2022 г.</b>	<b>1 268</b>
<b>Финансов резултат към 31.12.2023 г.</b>	<b>1 304</b>
<b>Финансов резултат към 30.06.2024 г.</b>	<b>151</b>

За финансовата 2023 година дружеството няма да разпределя дивидент.

Към 30.06.2024 год. дружеството реализира печалба от дейността в размер на 151 хил. лв.

### 3.10. Облигационен заем

Нетекущи финансови пасиви	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>21 514</b>	<b>21 514</b>

#### Други финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по главница облигационен заем	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>21 514</b>	<b>21 514</b>

На 13.09.2023 г. Зенит имоти АДСИЦ емитира емисия облигации в размер на 11 000 000 евро. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества
- покриване на разходите, свързани с реализиране на облигационната емисия

### 3.11. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по доставки	40	6
Други задължения, в т.ч.:	1	7
Задължения по начислени разходи	1	5
Други задължения	0	2
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>13</b>

### 3.12. Текущи данъчни задължения

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Данъци недвижим имот и ТБО	20	0
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД****4.1. Разходи за материали**

Разходи за материали, в т.ч.:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Активи под стойностен праг	1	-
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

**Разходи по икономически елементи****4.2. Разходи за външни услуги**

Вид разход	30.6.2024 г.	30.6.2023 г.
Консултантски услуги	-	9
Граждански договори и хонорари	-	2
Такса управление	27	27
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	9	7
Разходи свързани с ИИ	14	-
Други	1	1
<b>Общо</b>	<b>51</b>	<b>46</b>

**4.3. Разходи за персонала**

Разходи за:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
<b>Разходи за заплати, в т.ч.:</b>	<b>19</b>	<b>18</b>
на административен персонал	19	18
<b>Разходи за осигуровки, в т.ч.:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
на административен персонал	1	1
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>19</b>

**4.4. Други разходи**

Вид разход	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Разходи за ДНИ	8	-
Разходи за ТБИ	12	-
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>-</b>

**4.5. Приходи**

Други приходи, в т.ч.:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Преоценка на инвестиц.имоти до справедлива стойност	524	-
<b>Общо</b>	<b>524</b>	<b>-</b>

**4.6. Финансови приходи**

Финансови приходи в т.ч.:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Приходи от неустойка за неизпълнение по договор	-	44
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>44</b>

**4.7. Финансови разходи**

Вид разход	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
------------	---------------	---------------

Други финансови разходи	1	1
Разходи по облигационен заем	280	
Общо	1	1

## 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	01.01.2024	-	650 000
Акции в края на периода	30.06.2024	-	650 000
			30.06.2024
Нетна печалба /(загуба) за периода			150 587 лева
За акция			0.23 лева

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

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

Дружеството няма сделки със свързани лица през текущия период.

### Акционери - Собственици на капитал към 30.06.2024

- Зенит Инвестмънт Холдинг АД – чрез пряко акционерно участие 558 850 броя акции 85.98% участие
- УПФ Съгласие- чрез пряко акционерно съгласие 45 200 броя акции 6.95 % участие
- УПФ ЦКБ Сила- чрез пряко акционерно участие 45 350 броя акции 6.98% участие
- ДФ ПРАЙМ АСЕТС - чрез пряко акционерно участие 600 броя акции 0.09% участие

### Съвет на директорите от 03.04.2024 год

- Тодор Димитров Тодоров – изпълнителен директор
- Ивелина Красиминова Василева –член на СД
- Стефан Георгиев Атанасов – член на СД

За периода 01.01.2024-30.06.2024 г. начислените и изплатени доходи на ключовия управленски персонал включително осигурителните вноски за работодателя са в размер на 17 хил. лв.

### Дружества под общ контрол

• Дружества от групата на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и свързани посредством майката През 2024 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

Дружеството 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	30.06.2024 г.
<b>Общо дългов капитал, т.ч.:</b>	<b>21 514</b>
<i>Облигационен заем и заеми към трети лица и търговски кредити</i>	<i>21 514</i>
<b>Намален с:</b> <b>паричните средства и парични еквиваленти</b>	<b>(542)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>20 972</b>
Общо собствен капитал	2 129
<b>Общо капитал</b>	<b>23 161</b>
<b>Коефициент нетен дълг към общо капитал</b>	<b>0.905</b>

## 8. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството 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 дружеството, 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

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви на Дружеството 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.

30.06.2024 г.	В BGN	В EUR	Общо
<b>Нетекущи пасиви</b>	-	<b>21 514</b>	<b>21 514</b>
Други нетекущи финансови пасиви		21 514	21 514
<b>Нетекущ риск</b>	-	<b>(21 514)</b>	<b>(21 514)</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>10 444</b>	-	<b>10 444</b>
Текущи търговски и други вземания	470	-	470
Други текущи финансови активи	9 432	-	9 432
Парични средства и парични еквиваленти	542	-	542
<b>Текущи пасиви</b>	<b>60</b>	-	<b>60</b>
Текущи търговски и други задължения	40	-	40
Други текущи финансови пасиви	20	-	20
<b>Текущ риск</b>	<b>10 384</b>	-	<b>10 384</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>10 444</b>	-	<b>10 444</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>60</b>	-	<b>60</b>
<b>Общо излагане на валутен риск</b>	<b>10 384</b>	-	<b>10 384</b>

### Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в невъзможността на Дружеството 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.

Дружеството се старее да поддържа оптимален запас от парични средства, за да финансира стопанската си дейност. Съществува риск от невъзможност Дружеството 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 30.06.2024	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.			Общо
		до 1 година	над 2 година до 5 години	над 5 години	
<b>Финансови активи</b>	<b>9 902</b>	<b>9 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 902</b>
Други финансови активи (лизинг, депозити и др.)-ПД покупка дялове	9 432	9 432			9 432
Търговски и други вземания от трети лица	470	470			470
Парични средства и парични еквиваленти	-				-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>21 575</b>	<b>61</b>	<b>8 606</b>	<b>12 908</b>	<b>21 575</b>
Задължения по кредити и заеми към финансови институции	-	-			-
Задължения по заеми към трети лица-облигационен заем	21 514	-	8 606	12 908	21 514
Търговски и други задължения към трети лица	61	61			61
<b>Общо:</b>	<b>(11 673)</b>	<b>9 841</b>	<b>(8 606)</b>	<b>(12 908)</b>	<b>(11 673)</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.

Дружеството не е изложено на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

30.06.2024 г.	С фиксирана лихва	С плаваща лихва	Без лихвени	Общо
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>21 514</b>	<b>-</b>	<b>21 514</b>
Други нетекущи финансови пасиви		21 514		21 514
<b>Нетекущ риск</b>		<b>(21 514)</b>	<b>-</b>	<b>(21 514)</b>
<b>Текущи активи</b>		<b>-</b>	<b>10 444</b>	<b>10 444</b>
Текущи търговски и други вземания			470	470
Други текущи финансови активи			9 432	9 432
Парични средства и парични еквиваленти			542	542
<b>Текущи пасиви</b>		<b>0</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Текущи търговски и други задължения			60	60
Други текущи финансови пасиви				
<b>Текущ риск</b>	<b>-</b>	<b>(21 514)</b>	<b>10 384</b>	<b>(11 070)</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 444</b>	<b>10 444</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>-</b>	<b>21 514</b>	<b>60</b>	<b>21 574</b>
<b>Общо излагане на лихвен риск</b>	<b>-</b>	<b>(21 514)</b>	<b>10 444</b>	<b>(11 070)</b>

**Кредитен риск** - Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството 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 на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Основните финансови активи на дружеството 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 ръководството на дружеството. Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер и не са просрочени, няма начислени обезценки за периода. Паричните средства в Дружеството 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	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства	542	250
Търговски и други вземания, нетно	470	7 926
Финансови активи, нетно	9 432	8 081
<b>Общо</b>	<b>10 444</b>	<b>16 257</b>

#### Кредитен риск

31.12.2023 г.	С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		Общо
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	9 553	-	349	16 007
Текущи търговски и други вземания	-	121	-		7 926
Други текущи финансови активи	-	9 432	-	349	8 081
<b>Общо финансови активи</b>	<b>-</b>	<b>9 553</b>	<b>-</b>	<b>349</b>	<b>16 007</b>

#### 9.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 30 юни 2024г.

Зенит Имоти АДСИЦ сключи на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, средствата от който, заедно със средствата от облигационния заем, се използват за доплащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. На 08.02.2024 година кредита е предсрочно погасен.

На свое заседание на 07.09.2023 г. Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, взе решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации. На 28.03.2024 Зенит Имоти АДСИЦ направи първо лихвено плащане по издадените облигации.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи следните окончателни договори за покупка на недвижими имоти, а именно:

Собственик	Имоти - местонахождение
Зенит имоти АДСИЦ	Земя и сграда във гр. Варна

#### 10. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството няма заведени съдебни дела и няма условни ангажименти

#### 11. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с военният конфликт между Руската Федерация и Република Украйна

Във връзка с възникналия на 24 февруари 2022 г. 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. Зенит имоти АДСИЦ отбелязва, че през отчетната финансова година дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

## **12. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА 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.

За текущият отчетен период, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

## **13. 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 текущият отчетен период дружеството не е било изложено на кредитен риск. Дейността му е финансирана с облигационен заем. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

#### **14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

Няма съществени събития възникнали след датата на баланса

**Съставител:**

**/Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД –  
чрез Мая Георгиева Влъчкова/**

**Представяващ:**

**Тодор Димитров Тодоров**