

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ ПЪРВОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2024 г.

1. Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на финансовата 2024 г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.

Настъпилите към 30 юни 2024 г. обстоятелства, които Ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „Зенит Имоти” АДСИЦ са разкрити пред надзорния орган, регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционната общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини.

2. Обща информация за Дружеството

Обща информация за Дружеството

Предметът на дейност на дружеството 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.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

“Зенит Имоти” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Бора” АД. Борсовият код на акциите на Дружеството е ZENP. Борсовият код на издадените от Дружеството облигации е ZENB.

„Зенит Имоти” АДСИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с “Каприкорн Консултинг Сървисис” ЕООД – в качеството му на трето лице (обслужващо дружество). Същото извършва проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки на състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ на право на собственост или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и проучване на състоянието на недвижимите имоти, които АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, оглед и прогнози за развитието на пазара на недвижими имоти, вкл. изготвяне на мотивирани предложения 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 и др. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Зенит Имоти АДСИЦ.

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117.

Инвестиционни цели, политика и ограничения

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

В чл. 10, ал. 5 от Устава му са описани детайлно инвестиционните цели:

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар;
- участия в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

„ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство, като:

- не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор;
- Недвижимите имоти, придобивани от дружеството, трябва да се намират на територията на Република България и на територията на друга държава членка;
- не може да променя предмета си на дейност;
- не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от ОСА на ДСИЦ;
- не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- не може да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството и др.

Акционерна структура

В края на отчетния период „Зенит Имоти” АДСИЦ има информация за следните акционери, които притежават повече от 5% от капитала:

- Зенит Инвестмънт Холдинг АД, което притежава 558 850 акции, представляващи 85,98% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- УПФ Съгласие, който притежава 45 200 акции, представляващи 6,95% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- УПФ ЦКБ-СИЛА, който притежава 45 350 акции, представляващи 6,98% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

Управление на Дружеството

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на Директорите (СД). Мандатът на настоящият СД изтича на 29.08.2027 г. Към 30.06.2023 г. СД има следния състав:

- Тодор Димитров Тодоров – член на СД и Изпълнителен директор;
- Ивелина Красиминова Василева – член на СД и негов председател;
- Стефан Георгиев Атанасов – независим член на СД;

3. Преглед на дейността и състоянието на Дружеството

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи окончателен договор за покупка на недвижим имот, а именно:

Собственик	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Варна, в.к. Живата вода	терен от 4 584 кв.м. и обекти с РЗП 3173 кв.м.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ изпълнява следните предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, а именно:

Купувач	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново – поземлен имот	25 002 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново - част от поземлен имот	1 198 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, притежаващо имот в гр. Ямбол	терен с площ 16 045 кв.м. и прилежащи сгради

През периода „Зенит Имоти” АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от него недвижимите имоти

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. С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. и последващо допълнително споразумение от 29.03.2024 г. продавачът има задължение да заплати на Зенит Имоти АДСИЦ допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7,5 % от реално платения аванс от 1

750 000.00 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000.00 лв. да бъде възстановен на Зенит Имоти АДСИЦ в срок до 30.09.2024 г. Към 30.06.2024 г. размерът на възстановената сума е 1 401 000 лв.

Зенит Имоти АДСИЦ изпълни лихвеното плащане по облигационна емисия с ISIN код BG2100026231, както следва:

- На 13.03.2024 г. има падеж на лихва в размер на: 273 497,27 EUR.
- Сума на една облигация: 24,86 EUR.
- Погашение по главницата не се дължи.
- Дата на падеж на емисията: 13.09.2032 г.
- Дата, към която дружеството е поискало книга на облигационерите: правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите водена от Централен депозитар 1 /един/ работен ден преди датата на съответното лихвено плащане т.е. към 12.03.2024 г.
- Дата на плащането: 28.03.2024 г.

Зенит Имоти АДСИЦ сключи на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, средствата от който, заедно със средствата от облигационния заем, се използваха за доплащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Договорът за кредит е сключен при следните условия:

РАЗМЕР	1 400 000 лева
ВАЛУТА	Български лев BGN
ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 % /три цяло и двадесет стотни процента/.
СРОК	За 6 месеца, до 06.04.2024 година
ПЕРИОД НА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА	25 /двадесет и пето число/ на всеки календарен месец за лихва, а главницата еднократно на крайната дата на кредита
ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху вземания на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ от всички настоящи и бъдещи сметки, разкрити в банката с титуляр "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

За периода 01.01.2024 г. - 30.06.2024 г. относно главница по договор за кредит от 06.10.2023 г. състоянието е следното:

1. Погасяване на 152 хил. лв. - към 31.03.2024 г.
2. Остатък – 0 лв.

Залогът върху банковата сметка беше заличен и банковата сметка беше закрита.

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

4. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през първите шест месеца на 2023 г. Информация по чл. 12, ал. 3 и ал. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН

През отчетния период не са осъществявани сделки със свързани лица по смисъла на чл. 12, ал. 3, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН

През отчетния период не са на лице обстоятелства по смисъла на чл. 12, ал. 3, т. 2 от Наредбата.

5. Резултати от дейността

Дружеството завършва първото шестмесечие на 2024 г. с печалба в размер 151 хил. лв., спрямо загуба от 22 хил. лв. за същия период на 2023 г. Стойността на пасивите на дружеството е 21 574 хил. лв., спрямо 21 871 хил. лв. спрямо края на предходната година или намалението на пасива е в размер на около 1,4 %. Пасивите са формирани основно от дългосрочни задължения по емитирания облигационен заем, които са в размер на 21 514 хил. лв.

Балансовата стойност на активите на Дружеството е в размер на 23 703 хил. лв. След извършен преглед на балансовата стойност на активите на дружеството по отношение на спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС към 30.06.2024 г. е видно, че 97.70% от активите са свързани с извършваната от АДСИЦ дейност, за която притежава лиценз. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 23 703 хил. лв., свързани с дейността по покупка на инвестиционни имоти, са 16 458 хил. лв. или 69.43% и свързани с покупка на дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС в размер на 6 700 хил. лв. или 28,27 %. Дружеството не е извършвало инвестиции извън лимитите по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не извършва посочените в чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от Закона дейности.

Приходите на дружеството през първо шестмесечие са в размер на 524 хил. лв. и са формирани основно от преоценки на притежаваните инвестиционни имоти.

Информация за разходите на дружеството е представена в следващата таблица:

в хил. лв.	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Разходи за материали	(1)	-
Разходи за външни услуги	(51)	(46)
Разходи за персонала	(20)	(19)
Други разходи	(20)	-
Финансови разходи	(281)	(1)
Общо разходи	(373)	(66)

Разходите за външни услуги включват: изплащания на възнаграждения по сключен договор с „Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД; разходи за такси към КФН, ЦД и БФБ и други.

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

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

Предметът на дейност на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на

собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

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

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

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

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, но през последната година макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

Валутен риск

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

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

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

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

Рискове, свързани с войната в Украйна.

И през първото шестмесечие на 2024 г. продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, а и целия свят.

От политическа гледна точка, конфликтът доведе до поляризиране на геополитическата карта като западните държави продължават решително да заклемяват действията на Русия, разширяват наложените икономически санкции. От друга страна, източни страни като Китай и Индия отказаха да участват в налагането на санкции и осъждане на военните действия на Русия в Украйна. В икономически аспект, войната доведе до рязък спад на икономическата активност в Украйна и „икономическо ембарго“ на Русия от страна на западните компании. Хранителните и енергийните суровини поскъпнаха значително, което постави европейската и световната икономика под инфлационен натиск. Трайно покачване на суровините би имало за резултат намаляване на доходите на бизнеса и домакинствата и нарастваща безработица. Руската инвазия в Украйна може да има значителни социални последици, включително нарушаване на правата на човека и хуманитарни кризи. Войната може да доведе до принудително преместване на хора и големи бройки бежанци, които може да имат трудност в намирането на къде да живеят и как да се прехранват. Също така, войната може да доведе до нарастващо насилие и престъпност в региона, както и до разрушаване на инфраструктурата и услугите.

Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни.

Риските за дейността на дружеството от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономически нестабилност в Европа и региона. Ускоряване или запазване на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната.

Ръководството не очаква да има съществено дългосрочно въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но продължава да следи ситуацията и ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

На този етап Ръководството на „Зенит Имоти“ АД СИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите.

Рискове, свързани с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световния 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 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 периода, 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, послабият 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.

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

Информацията е представена в т. 3.

8. Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2024 г. не са налице събития или показатели с необичаен за Дружеството характер. През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на Дружеството.

9. Цели на Ръководството на Дружеството за 2024г.

Ръководството на “Зенит Имоти” АДСИЦ си е поставило като основна цел за 2024 г. сключването на окончателни договори и придобиване на недвижимите имоти, предмет по действащите предварителни договори. През 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството ще се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще насочи своите усилия към разрастване на дейността си както по отношение на увеличаване на портфейла от недвижими имоти, така и диверсифицирането му, с цел намаляване на риска за инвеститорите. За осигуряване на необходимите финансови средства, свързани с разрастването на дейността, Дружеството ще разчита както на емитираните корпоративни облигации, така също и на, емитиране на нови акции и при необходимост на банково кредитиране. Основната цел на Дружеството през 2024 г. е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

Конкретните инвестиционни цели на Дружеството са:

- а. Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- б. Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- с. Осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите.

7. Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност „Зенит имоти“ АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

8. Важни събития, настъпили след датата към която е съставен междинния финансов отчет

Няма събития след датата на отчета, които да налагат корекции или да изискват допълнителни оповестявания.

26.07.2024г.
гр. София

Изп. Директор: Тодор Тодоров