

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**ЗАЕДНО С ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА, ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО
УПРАВЛЕНИЕ, ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ ПОЛИТИКАТА ЗА
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА И ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

КЪМ

31.12.2024 г.

Съдържание

Обща информация.....	3
Годишен доклад за дейността по чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.....	4
1. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводство.....	4
2. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК.....	18
3. Нефинансова декларация, съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.....	21
4. Допълнителна информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба 2.....	22
5. Допълнителна информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2.....	28
6. Информация по чл. 31 по Закона за ЗДСИЦДС.....	29
Доклад на независимия одитор.....	31
Отчет за всеобхватния доход	36
Отчет за финансовото състояние	37
Отчет за паричните потоци	39
Отчет за промените в собствения капитал	40
Пояснения към финансовия отчет.....	41
Доклад за прилагане политиката на възнагражденията чл. 13 от Наредба 48	67
Декларация от независимия одитор по чл. 100 н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	75
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	77
Декларация от отговорните лица на емитента по чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК.....	78

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2024 г. и завършващ на 31.12.2024 г.
Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2023 г. и завършващ на 31.12.2023 г.
Годишният финансов отчет е съставен в български лева.
Точността на числата, представени в отчета, е хиляди български лева.
Адрес и седалище на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 73

Дата на изготвяне: 06.03.2025 г.

Дата на одобрение : 18 март 2025 г. с Решение на Съвет на Директорите.

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

Изпълнителен директор :

/ Тодор Димитров Тодоров/

Съставител:

/ Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-
Мая Георгиева Влъчкова /

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2024 г.

Годишният доклад за дейността съдържа анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на „Зенит Имоти” АДСИЦ за финансовата 2024 г. Настоящият годишен доклад изцяло е съобразен по форма и съдържание със законовите изисквания и включва информация по смисъла на Глава седма от Закона за счетоводството, информация по чл. 100н, ал. 4, ал. 7 и 8 от ЗППЦК, информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и информация по Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

I. Обща информация.

„Зенит Имоти” АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007г. със седалище и адрес на управление гр. София 1303, бул. „Тодор Александров” № 73 и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007 г. на Комисията по финансов надзор. Предметът му на дейност 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 (чл.7 от Устава на дружеството).

Основните цели, които бяха поставени пред дружеството са:

- Осигуряване на устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите на “Зенит Имоти” АДСИЦ;
- Осигуряване на нарастващ оперативен доход, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите.

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. Акциите са неделими. Всяка акция, дава право на един глас в общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

- Тодор Димитров Тодоров – Изп. директор
- Ивелина Красиминова Василева
- Стефан Георгиев Атанасов.

II. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството;

1.Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено;

През 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ се е придържало към основните си цели, залегнали от неговото създаване, а именно: да осигурява нарастване на стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях, а също и прозрачност в управлението на Дружеството. За преследването на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от активи, които също от своя страна да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- бърза ликвидност:

- възможност за тяхната текуща или периодична оценка.

През 2024 г. стратегията на “Зенит Имоти” АДСИЦ, която съответства на предмета му на дейност, се състоеше в стремеж да се осигури нужното финансиране и да се придобият търговски недвижими имоти, които да носят постоянен текущ доход под форма на наем /аренда/ или възможност за доход от нарастване на тяхната стойност. Доходите от/ или стойността на недвижимите имоти значително се влияят от икономическите условия в страната и в международен план.

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

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

Последно изготвена оценка на недвижимите имоти

Недвижим имот в гр. Русе – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителя на притежавания от Емитента недвижим имот в гр. Русе, е 10.12.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 27.12.2024 г.

При оценка на земята в поземления имот е използван метода на сравнителните продажби, докато за оценка на сградите в поземления имот са използвани метода на сравнителните продажби и метода на разходите.

Методът на сравнителните продажби се основава на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогични имоти при конкретни пазарни сделки. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценявания обект в сравнение с използваните аналози. Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия, при които те са извършени.

Същността на метода на разходите произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани. При метода на разходите резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва, и в купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Задачи ОЦЕНКА НА :

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

СГРАДА 1

СГРАДА 2

СГРАДА 3

СГРАДА 4

СГРАДА 5

СГРАДА 6

СГРАДА 7

СГРАДА 8

СГРАДА 9

ОБЩО

Пазарна стойност

1 252 510,00лв

56 510,00лв

5 710,00лв

48 530,00лв

22 500,00лв

5 710,00лв

4 080,00лв

42 540,00лв

9 520,00лв

2 480,00лв

1 450 090,00лв

Недвижим имот в гр. Каварна – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителя на придобития от Емитента недвижим имот в гр. Каварна, е 12.10.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 16.10.2024 г.

При определяне на общата пазарна стойност на притежавания недвижим имот в гр. Каварна е възприет подход, при който е направена оценка на поземления имот и находящите се в него сгради по три оценъчни метода. След определяне и прилагане на съответните тегла на всеки от методите и изчисляване на пазарната стойност на сградите и поземления имот е прибавена оценка на съоръженията, намиращи се в поземления имот. Съоръженията представляват технологично оборудване за приемане, складиране и транспортиране на зърно със съоръжение за сушене и почистване, и промишлена инсталация за природен газ.

За оценка на поземления имот и находящите се в него сгради са използвани три метода – метод на вещната стойност, метод на приходите и метод на посредственото сравнение. Оценителят е определил тегло от 0% за метода на вещната стойност, тегло от 20% за метода на приходите и тегло от 80% за метода на посредственото сравнение. При така зададените тегла определената пазарна стойност на поземления имот и находящите се в него сгради е в размер на 2 577 190 лв. Определената пазарна стойност на съоръженията е в размер на 13 500 лв., като за нейното определяне е използван методът на амортизираната възстановителна стойност.

	Стойност	Тегло
Оценка – сгради и поземлен имот		
<i>Метод на вещната стойност</i>		
Обща стойност на сградите	990 700 лв.	
Пазарна стойност на прилежащия парцел и подобренията в него	2 193 190 лв.	
Стойност на имота по вещен метод	3 183 890 лв.	30%
<i>Метод на приходите</i>		
Обща стойност на сградите	1 493 814 лв.	
Пазарна стойност на нерентиращата се земя с подобренията	1 765 303 лв.	
Стойност на имота по приходен метод	3 259 117 лв.	30%
<i>Метод на посредственото сравнение</i>		
Обща стойност на сградите по метода	420 125 лв.	
Стойност на поземления имот с подобренията при използване на метода	2 193 190 лв.	
Стойност на поземления имот и сградите по метода	2 613 315 лв.	40%
Определена пазарна стойност на сгради и поземлен имот	2 991 730 лв.	
Оценка – съоръжения в поземлен имот		
Метод на амортизирана възстановителна стойност	13 500 лв.	100%
Изчислена обща пазарна стойност	2 991 730 лв.	

Недвижими имоти в област Монтана – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Периодът, през който е извършен огледът от оценителя на придобитите от Емитента недвижими имоти в област Монтана, е от 17.09.2024 г. до 19.09.2024 г. За ефективна дата на оценката се възприема 30.09.2024 г. За оценка на недвижимите имоти, придобити от Емитента в област Монтана, оценителят е използвал метода на сравнителните продажби – по така приложения от него метод е определена обща пазарна стойност на имотите в размер на 3 107 640 лв. В таблицата е представено разпределение на определената пазарна стойност на придобитите имоти по общини.

Община	Стойност
Община Лом	2 530 040,00 лв
Община Брусарци	287 990,00 лв
Община Валчедръм	144 170,00 лв

Община Медковец	647 380,00 лв
Община Якимово	100 970,00 лв
ОБЩО	3 710 550,00лв.

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 отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти общо 1680,35 дка, намиращи се в община Лом, община Вълчедръм, община Медковец, община Якимов, община Брусарци.

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. продавачът е имал 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 31.03.2024 г. През отчетния период контрагентът е извършил плащания към Зенит Имоти АДСИЦ, в резултат на които е издължил цялата неустойка по договора общо в размер на 175 хил. лв. и е върнал част от платения аванс в размер на 369 хил. лв., като останалата част от аванса в размер на 1 381 хил. лв. е дължима в срок до 31.03.2024 г. С допълнително споразумение от 29.03.2024г., срокът за погасяване на задължението е удължен до 30.09.2024 г. Цялото задължение е изплатено на 27.09.2024 г.

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

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

Инвестирането в акциите на дружеството “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.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Предметът на дейност на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, съгласно неговия устав, е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството е сключило предварителни договори за покупка на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на настоящия отчет, Дружеството е придобило недвижими имоти, находящи се в град Русе, гр. Каварна и област Монтана (в общините Якимово, Валчедръм, Брусарци, Медковец и Лом). След придобиването и на останалите имоти, оперативните и финансовите резултати на Дружеството ще са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които той не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране;
- Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии.

С придобиването на имотите, за които Дружеството вече е сключило предварителни договори, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи биха рефлектирали върху нетната стойност на активите на една акция. В този смисъл, пазарните цени на недвижимата собственост биха оказали допълнително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Дружеството.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижаване на техните цени.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличения интерес към имотното кредитиране. Ниските лихвени равнища по ипотечните кредити, съчетани с ръст на цените подтикнаха инвеститорите да се завърнат на пазара, като конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Все пак трябва да отчетем, че пазарът е силно фрагментиран и докато някои подсектори прегряват, към други интереса е ограничен.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Отдаване на имотите на Дружеството под наем ще определя зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на задълженията от страна на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност на Дружеството.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

В случай че Дружеството влага средства в ремонтиране на придобитите от него недвижими имоти, Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. Рисковете, свързани с ремонтирането на недвижими имоти, следва да се минимизират чрез внимателно проучване от страна на Дружеството на потенциалните му контрагенти, както и чрез сключване на договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случаи че Дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Ликвиден риск

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 майка ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Рискове, свързани с войната в Украйна.

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

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

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

Рискове, свързани с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на 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 изложена на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

През годината Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

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

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

По-подробно рисковете са разгледани в писмените бележки към годишния финансов отчет за 2024 г.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с

екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях, съгласно чл. 39 от ЗСч;

През 2024 г. Дружеството е формирало приходи, включващи приходи от оценки на инвестиционни имоти, отчетани по справедлива цена и други финансови приходи по договори в общ размер 1 528 хил. лева, разпределени както следва:

Приходи от клиенти

Други приходи и Други финансови приходи, в т.ч.:	2024 г.	2023 г.
Преоценка на инвестиц. имоти до справедлива стойност	1501	341
Други финансови приходи	27	175
Общо	1528	516

Общият размер на разходите за 2024 г. са в размер на 1304 хил. лв. Разпределението им по икономически елементи е както следва:

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Разходи за материали	1	-
Разходи за външни услуги	109	91
Разходи за възнаграждения и осигуровки	41	38
Други разходи	26	-
Финансови разходи-облигационен заем	1125	340
Други финансови разходи	2	11
Общо	1304	480

Дружеството завършва с положителен финансов резултат в размер на 224 хил. лв. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 24 575 хил. лв., като всеки един елемент от тях е точно отчетен. Липсват каквито и да е било несигурни или неясни вземания. Задълженията на дружеството са в размер на 22 373 хил. лв. и се формират както следва:

Нетекущи финансови пасиви	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност- облигационен заем	21 514	21 514
Общо	21 514	21 514

Нетекущи търговски и други задължения	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Застраховки	535	-
Общо	535	-

Текущи финансови пасиви	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по кредити и заеми към несвързани лица, в т.ч.:	-	344
Задължения за главници по кредити и заеми към несвързани лица	-	152
Финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност- облигационен заем	-	192
Общо	-	344

Нетекущи търговски и други задължения	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по доставки	42	-
Задължения по получени аванси	170	-
Други задължения	112	-
Общо	324	-

В края на финансовата година дружеството приключва с печалба в размер на 223 733 лв. или овеществена стойност за една акция 0.34 лв.

Към 31.12.2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ оповестява в актива на баланса си:

Нетекущи активи в размер на 14 263 хил. лв., като съществено перо е:

- Разходи за придобиване на ИИ - 244 хил. лв.
- Инвестиционни имоти – 14 018 хил. лв.

	Земи	Други	Сгради	Общо
Салдо към 31.12.2023	5 910	13	1 225	7 148
Постъпили	537	-	4 832	5 369
Нетни печалби и загуби от корекции на справедливата стойност	1 203	-	298	1 501
Общо увеличения/(намаления) за периода	1 740	-	5 130	6 870
Салдо към 31.12.2024	7 650	13	6 355	14 018
Балансова стойност към 31.12.2023	5 910	13	1 225	7 148
Балансова стойност към 31.12.2024	7 650	13	6 355	14 018

Текущите активи са в размер на 10 312 хил. лв., като съществено перо е:

- Аванс за придобиване на финансови активи – 6 700 хил. лв.
- Аванс за придобиване на инвестиционни имоти -2 732 хил. лв

Към края на 2024 г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 433 хил. лв., в Тексим банк АД - банка-депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ.

Обръщаме внимание, че на основание чл. 175 от ЗКПО Дружеството не дължи корпоративни данъци.

Към края на 2024 г. отчетите показват следните финансови параметри изразени като по-важни счетоводни коефициенти:

- *Коефициент на рентабилност на собствен капитал за финансовата година* от 0.69. Или с други думи, общият финансов резултат с натрупване за 2024 г. в размер на 1 528 хил. лв. към собствения капитал на дружеството от 2 202 хил. лв. Финансовият резултат за текущата 2024 г. е в размер на 224 хил. лв. печалба.
- *Коефициент на ефективност на приходите* е в размер на (0.85). Или с други думи ефективността от управлението на дружеството е такава, че с разходи по дейността от 1 304 хил. лв. за цялата 2024 г. са осъществени приходи в размер на 1 518 хил. лв. Или с други думи на 1 лв. приход се падат 0.85 лв. разход.;
- *Коефициент на финансова автономност* – Този коефициент характеризира степента на финансова независимост на дружеството ни от кредитори, т.е. степента на изпозлване на привлечения капитал. Коефициентът на финансова автономност за текущата финансова година е

0.10, собствения капитал в размер на 2 202 хил. лв. не покрива пасивите, които са в размер на 22 373 хил. лв. Коефициента е сериозно занижен поради емитираната облигационна емисия с цел инвестиране в инвестиционни имоти.

Защита на околната среда

Поради специфичният си предмет на дейност и по-конкретно инвестиция в недвижими имоти, Дружеството строго спазва законовите разпоредби, регулиращи отношенията в тази насока, включително ако има залегнали изисквания относно опазване на околната среда и всякакви въпроси свързани с екологията в България. Дружеството проявява особено внимание към факторите на въздействие върху околната среда и мерките в това направление.

Информация за броя на заетите лица

Поради спецификата на Дружеството то има един служител в лицето на Директора за връзки с инвеститорите, назначен на трудов договор. В тази връзка Дружеството няма голям брой служители, за да изгражда специална политика с оглед тяхната професионална кариера, мотивация, цели, постижения, а също полово, възрастова, расова и друга структура.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

След датата, към която е съставен годишният финансов отчет, като важно събитие може да се отбележи финализирането на сделката за придобиване на дружеството „Витенда Истейт“ ЕООД, което е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС и същевременно дъщерно дружество на „Зенит Имоти“ АДСИЦ. Не са налице други събития, които биха могли съществено да повлияят на финансовите резултати на „Зенит Имоти“ АДСИЦ за 2024 г.

4. Вероятното бъдещо развитие на предприятието по чл. 39, т.4 от ЗСч и информация по смисъла на чл. 247, ал. 3 от ТЗ по отношение на планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очаквания доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството;

„Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа и в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. На 19.12.2024 г. ОСА на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е взело решение за покупката дялове в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав.

5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

През 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е осъществявал действия в областта на научно изследователската и развойната дейност;

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

През 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не е придобивало собствени акции по реда на чл. 187д от Търговския закон.

7. Наличието на клонове на предприятието:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ няма клонове.

8. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и: а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага

отчитане на хеджирането; б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток;

По издадената емисия облигации от 13.09.2023 г.

- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.

Зенит Имоти АДСИЦ изпълни следните лихвени плащания:

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.

На 13.09.2024 г. има падеж на лихва в размер на: 276 502,73 EUR.

Сума на една облигация: 25,13 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 12.09.2024 г.

Дата на плащането: 27.09.2024 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, описани по-горе. 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. - 31.12.2024 г. относно главница по договор за кредит от 06.10.2023 г. състоянието е следното:

1. Погасяване на 151 582 лв. - към 31.12.2024 г. Пълното погасяване по кредита е извършено на 08.02.2024 г.

Предвид предмета на дейност „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходност от наем на недвижими имоти или нарастване на тяхната стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в сферата на недвижимите имоти. За т. нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременно анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

III. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 40 от ЗСч.

1. Информация за спазване по целесъобразност на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН

- Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник - председателя
- Информация, относно практиките за корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса

Ежегодно „Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага към годишния си финансов отчет информация за Прилагане на Кодекса за корпоративно управление. Дружеството прилага и се придържа към целите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление /НККУ/, одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор. Придържайки се към тези цели, Дружеството се придържа към добрите делови практики на корпоративно управление. Тези цели Дружеството постига, като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса.

- Осигуряване на прозрачност в управлението на Дружеството;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на Дружеството;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит;

2.Обяснение от страна на емитента кои части на Кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

„Зенит Имоти“ АДСИЦ спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя. Информацията е предоставена в отчета на принципа „Спазвай или обяснявай“ на Национален кодекс за корпоративно управление

3.Информация за спазване по целесъобразност на друг кодекс за корпоративно управление, освен този по предходната точка:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не спазва по целесъобразност друг Кодекс за корпоративно управление освен одобрения от заместник-председателя;

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Във връзка с процеса на финансово отчитане „Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. Поради малкия си екип вътрешният контрол по процеса на финансово отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител. По своята същност в този процес се прилага превантивен, последващ и коригиращ контрол. То е съвкупност от дейности и процедури, въведени от ръководството с оглед осигуряване на разумна увереност, че целите на Дружеството ще се постигнат чрез:

- 4.1. съответствие със законодателството, вътрешните актове и договори;
- 4.2. надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- 4.3. икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- 4.4. опазване на активите и информацията.

Системата за финансово управление и контрол е структурирана в следните взаимосвързани елементи:

- Контролна среда, която включва личната почтеност и професионалната етика на ръководството и служителите; управленски подход и стил на работа; организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите; компетентността на персонала;
- Управление на риска включва идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете и въвеждането на необходимите контролни дейности, с цел ограничаване на рисковете до едно приемливо равнище. Управлението на риска изисква и осъществяване на систематично наблюдение и докладване на състоянието. Това осигурява прозрачност и отчетност на дейността на Дружеството.
- Контролни дейности включват правилата, процедурите и действията, насочени към намаляване на рисковете за постигане на целите на Дружеството и допринасящи за изпълнение решенията на ръководството. Те биват: превантивни - пречат да възникнат нежелани събития; установяващи- установяват възникнали нежелани събития и се сигнализира на непосредствения ръководител за тях; коригиращи - контролните дейности,

които целят да бъдат поправени последиците от настъпили нежелани събития. Комуникацията на Дружеството с други лица и организации се осъществява в съответствие с нормативните актове, регламентиращи свободния достъп и защитата на информацията.

- Мониторинг е цялостен преглед на дейността на организацията, който има за цел да предостави увереност, че контролните дейности функционират според предназначението си и остават ефективни във времето. Осъществява се предимно като текуща дейност, но са необходими и допълнителни специални оценки.

5. Информация относно практики на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на Кодекса по предходните точки.

“Зенит Имоти” АДСИЦ не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в Кодекса за корпоративно управление, освен одобрения от заместник-председателя;

6. Информация по член 10, параграф 1, букви: „В,Г,Е,З,И“ от Директивата 2004/25ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г.

6.1. Информация по буква „В“ Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34 ЕО

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.

6.2. Информация по буква „Г“ Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

В дружеството няма акционери със специални контролни права. Няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6.3. Информация по буква „Е“ Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценни книжа

Не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

6.4. Информация по буква „И“ Правомощията на членовете на съвета, и по специално правото да се емитират или да се изкупуват обратно акции.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение. Членовете на Съвета на директорите носят солидарна отговорност за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Съветът на директорите приема правила за работата си и избира Изп. директор от своите членове, който представлява и осъществява оперативното управление на дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Членовете на Съвета на директорите изпълняват задълженията си добросъвестно. При неизпълнение на задълженията си към дружеството те дължат обезщетение за нанесените вреди по общия гражданско-правен ред. Съветът на директорите може да вземе решения по всички въпроси, за които устава или закона не са предвидили, че са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите приемането на решения по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, когато са налице законовите предпоставки за това. Дружеството не е приемало решения за обратно изкупуване на акции.

7. Състав и функциониране на административните и управителните органи:

„Зенит Имоти“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав: Тодор Димитров Тодоров, Стефан Георгиев Атанасов и Ивелина Красиминова Василева. За изпълнителен директор на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е избран Тодор Димитров Тодоров.

При изпълнение на своите функции членовете на Съвета на директорите се придържат към залегналите в Кодекса за корпоративно управление правила и принципи.

- СД осигурява надлежно разпределение на задълженията между своите членове. Основната функция на независимият член е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството, в съответствие с правата и интересите на акционерите;
- Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задълженията си. В устройствените актове на дружеството не съществуват ограничения за участието на членовете на СД в други дружества;
- Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достъпна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете;
- Възнаграждението на членовете на СД не е обвързано с критерии за постигане на добри финансови резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с решение на Общото събрание на акционерите. Месечните възнаграждения на членовете на СД са както следва: Тодор Димитров Тодоров – 933 лв., Ивелина Красиминова Василева - 933 лв. и Стефан Георгиев Атанасов - 933 лв. Дружеството не е предоставило на членовете на СД допълнителни стимули като акции, опции върху акции и други финансови инструменти. Възнаграждението на независимият член е постоянно и отразява участието му в заседанията и изпълнението на задачите му, произтичащи от независимата му позиция.
- При изпълнение на своите задължения членовете на СД спазват необходимите изисквания, залегнали в националното законодателство.
- Поради специфичния си предмет на дейност Дружеството има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на ЗДСИЦДС с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД – в качеството му на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (според ЗДСИЦ отн. - обслужващо дружество) за „Зенит Имоти“ АДСИЦ. През 2022 г., в съответствие с последните изменения в ЗДСИЦДС, беше актуализиран договора с “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД за възлагане на дейност с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така то води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ. Счетоводната отчетност на дружеството се извършва от специално назначен за целта гл. счетоводител в дружеството по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС.
- Дружеството има Одитен комитет в състав от трима члена, които са: Даринка Костова Хаджийска, Мая Георгиева Влъчкова и Галя Стефанова Негрова, като представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управлението на рискове по отношение финансиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на дружеството. Членовете на одитния комитет се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите. За дейността си те се отчитат пред същото това Общото събрание на акционерите.

8. *Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през годината от това:*

„Зенит Имоти“ АДСИЦ прилага политика на многообразие за своите административни и управителни органи във връзка с горните аспекти, съобразно действащото законодателство.

IV. Нефинансова декларация, изготвена съгласно чл. 48, във връзка с чл. 41 от Закона за счетоводството.

Дружеството не отговаря на критериите по чл. 41 от ЗСч за изготвяне на нефинансова декларация.

V. Информация по чл. 247 от ТЗ и чл. 240б от ТЗ

1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството.

Подробна информация е предоставена в раздел I от настоящият доклад.

2. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите на Дружеството

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Георги Бахнев Георгиев – Изп. Директор	3 600 лв.
Ромил Светозаров Златанов – член на СД	2 250 лв.
Стефан Георгиев Атанасов – член на СД	10 647 лв.
Тодор Димитров СДС – Изп. Директор	8 397 лв.
Ивелина Красиминова Василева – член на СД	8 397 лв.

3. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

През 2024 г. членовете на СД не са придобивали или прехвърляли свои собствени акции от капитала на дружеството по смисъла на чл.247, ал.2, т.1 от ТЗ. Същите не притежават към края на 2024 г. акции от капитала на дружеството.

4. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на “Зенит Имоти” АДСИЦ не предвижда ограничение по отношение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. *Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.*

- По смисъла на чл. 247, ал.1, т.4, членовете на СД на дружеството не участват като неограничено отговорни съдружници в други дружества.
- Няма членове на СД, които притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества.

Участие в управителни и/или контролни органи на юридически лица, както и всички други назначения на позиции извън дружеството:

- **Тодор Димитров Тодоров** - „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК: 831522132 – Член СД, „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК: 121712048 – Член на СД, „НОВАЛИС“ АД, ЕИК 112004064 – Член на СД, „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121779787 –

Член на СД, „Златен Лев Холдинг“ АД, ЕИК 130037429 – Член на СД, „ЗЛАТЕН ЛЕВ ТРЕЙДИНГ“ ЕАД, ЕИК 130333271 - Управител, „Златен лев капитал“ АД, ЕИК 130401167 – Прокурист, „СЪСТЕЙНАБЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 208182165 – Изп. Директор

- **Ивелина Красиминова Василева** - „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК: 121712048 – Изп. Директор, „НОВАЛИС“ АД, ЕИК 112004064 – ЧЛЕН НА СД, „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121779787 – Изп. Директор, „ЗЛАТЕН ЛЕВ ХОЛДИНГ“ ЕАД, ЕИК 130333271, Изп. Директор
- **Стефан Георгиев Атанасов** – не участва в капитала и управлението на търговски дружества.

6. Информация за договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.

През изтеклата година няма сключвани договори по смисъла на чл. 240б от ТЗ.

7. Информация за планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Информация по чл. 247, ал. 3 от ТЗ е отразена в раздел I. от настоящият доклад.

VI. Информация по Приложение № 2 към член 10, т. 1 от Наредба № 2 на КФН

1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година;

През 2024 г. поради специфичния си предмет на дейност дружеството има реализирани само други приходи - от оценка на инвестиционните имоти при първоначалното им завеждане по справедлива стойност и финансови приходи, формирани от начислени неустойки по договор.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

Други приходи, в т.ч.:	2024 г.	2023 г.
Преоценка на инвестиц. имоти до справедлива стойност	1 501	341
Неустойки	26	-
Други	1	-
Общо	1 528	-

Вид приход	2024 г.	2023 г.
Други финансови приходи	-	175
Общо	-	175

Поради специфичния предмет на дейност на „Зенит имоти“ АДСИЦ няма приходи от друг вид дейности.

3. Информация за сключени съществени сделки:

Информация е отразена в раздел I. от настоящия доклад.

4. Информация относно сделките сключени между емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2024 г. за „Зенит Имоти“ АДСИЦ не са налице такива събития и показатели;

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК;

През 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ няма водени извънбалансови сделки;

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина / в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти/, както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците на финансиране:

За отчетния период 2024 г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ не притежава дялови участия. Информацията за инвестициите в недвижими имоти е представена по-горе.

8. Информация относно сключени от емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем, с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения;

Информация е отразена в раздел I. от настоящият доклад.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочената в тази разпоредба, както и целите, за които са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Предвид специфичния предмет на дейност на „Зенит имоти“ АДСИЦ и ограниченията по ЗДСИЦДС, същото не може и не е сключвало такива сделки през 2024 г.;

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

Информация е отразена в раздел I. от настоящия доклад.

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 при условие на частно предлагане. На 05.10.2023 г. се проведе първото Общо събрание на облигационерите на Зенит Имоти АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175255336, за облигационери, притежаващи облигации по емисия с ISIN код BG2100026231 на Зенит Имоти АДСИЦ. Общото събрание потвърждава и дава съгласие за ДОВЕРЕНИК на облигационерите, с което същият се счита за упълномощен да защитава техните интереси по емисия с код BG2100026231 да бъде инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, вписано в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписвания, с ЕИК: 200511872.

По-късно през отчетния период „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ подготви проект за Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации емитирани от дружеството.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът е изготвен като опростен проспект съобразно разпоредбата на чл. 14, ал. 1, б. „б“ от Регламент (ЕС) № 2017/1129, поради факта, че акциите на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД. Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е изготвен като три отделни документа:

- Резюме, изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129;
- Опростен регистрационен документ, изготвен съгласно Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980;
- Документ за предлаганите ценни книжа, изготвен съгласно Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и Гаранции, изготвено съгласно Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

С решение от 06.02.2024 г. КФН одобри внесения от Зенит Имоти АДСИЦ проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа по емисия с ISIN код BG2100026231.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ използва постъпленията от облигационната емисия за плащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти в градовете Лом, Русе, Каварна, Малко Търново и Варна, както и за предоставяне на аванс за придобиване на дялове от специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС по сключен предварителен договор с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД.

Към датата на съставяне на настоящия доклад средства от емитираната облигационна емисия са използвани от „Зенит Имоти“ АДСИЦ за придобити следните недвижими имоти:

- Поземлен имот в град Русе с площ 6 337 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, заедно с находящите се в поземления имот 9 сгради (с предназначение: промишлени сгради) с обща площ 856 кв. м.
- Поземлен имот в град Каварна с площ от 12 979 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за дърводобивната и дървообработващата промишленост, заедно с находящите се в него 5 сгради (с предназначение: промишлени сгради) с обща площ 2 912 кв. м.
- Поземлени имоти в област Монтана, като общият им брой е 308. По трайно предназначение на територията, 293 от тях са земеделска територия (като придобитите недвижими имоти включват

лозя, пасища, ливади, зеленчукови градини, овощни градини, ниви, земеделски земи), а останалите 15 са горска територия (като придобитите недвижими имоти включват дървопроизводителни гори, нискостъблени гори и широколистна гора). Придобитите поземлени имоти от Емитента в област Монтана са с обща площ 1 680 982 кв. м.

- Поземлен имот в гр. Варна с площ от 4584 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс, , заедно с находящите се в поземления имот 3 сгради;

Находящите се сгради в недвижимия имот в гр. Русе и гр. Варна, както и сградите и съоръженията в поземления имот в гр. Каварна са застраховани. Сградите и съоръженията са застраховани при ЗАД „Армеец“, като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на сградите и съоръженията и условията по застрахователните договори.

Застраховано имущество	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия	Начин на плащане
Производствени сгради, гр. Русе	31.10.2024 г.	30.10.2025 г.	309.52 лв.	Еднократно плащане на 28.10.2024 г.
Непроизводствени сгради и машини, съоръжения и оборудване, гр. Каварна	22.12.2024 г.	21.12.2025 г.	853.41 лв.	Еднократно плащане на 10.12.2024 г.
Непроизводствени сгради, вкл. Подобрения – 31 СОС в сграда 1,2,3	04.04.2024 г.	03.04.2025 г.	2 426,23 лв.	Еднократно плащане на 03.04.2024 г.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови и резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати;

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не е показвал прогнозни резултати за дейността си през 2024 г. Доколкото следва политиката си на управление на текущите си инвестиционни активи, може да се констатира, че настоящите резултати кореспондират със следваната от управителния орган политика, като доходността от отдадените под наем/ аренда земеделски земи не се различават съществено от тези от предходната година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им;

Финансовите активи на дружеството се управляват по начин, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент. Във всеки един момент дружеството разполага с ресурс, който му позволява да обслужва своите текущи задължения.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност;

Информация е отразена в раздел I. от настоящият доклад.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа и в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. През м. декември 2024 г. ОСА на дружеството е взело решение за покупката на дялове в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството;

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се придържа към управление на текущите си активи с оглед постигане на целите по т. 1. на настоящия доклад;

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете;

Както вече споменахме по-горе, в процеса на изготвяне на финансовите отчети “Зенит Имоти” АДСИЦ прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. По своята същност в този процес се прилага непрекъснат превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от Изпълнителния директор и главния счетоводител, но така също от Одитния комитет.

16. Информация за промени в управителните органи през отчетната година;
През 2024 г. са настъпили следните промени в състава на Съвета на директорите.

- На 03.04.2024 г. в търговския регистър при Агенцията по вписванията по партидата на дружеството като нови членове на СД са вписани Тодор Димитров Тодоров и Ивелина Красиминова Василева, на мястото на освободените Георги Бахнев Георгиев и Ромил Светозаров Златанов.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а/ получени суми и непарични възнаграждения;

б/ условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в/сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения;

Такава информация е посочена в раздел V, т. 2 от настоящия доклад. Дружеството не изплаща условни или разсрочени възнаграждения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях по отделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена ако има такава, и срок на опциите;

Членовете на Съвета на директорите на „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежават акции на емитента и други финансови инструменти.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери;

На дружеството не са известни договорености в този смисъл.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лице по § 1Д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство по отделно.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

21. За публичните дружества-имена на директора за връзки с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция;

До 28.02.2024 г. директор връзки с инвеститорите на дружеството е Мирослава Костова. За контакт и кореспонденция с дружеството: п.к.1000 гр.София, ул.Врабча №8, тел.0895558092 и ел.адрес: info@zenitimoti.com.

От 01.03.2024 г. директор връзки с инвеститорите на дружеството е Мариела Попова. За контакт и кореспонденция с дружеството: п.к.1000 гр.София, бул. Тодор Александров №73, тел.0878566019 и ел.адрес: info@zenitimoti.com.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството-за финансовите отчети на консолидирана основа, когато е приложимо;

Информация по тази точка се съдържа в раздел IV от настоящия доклад.

23. Друга информация по преценка на дружеството;

С решение от 06.02.2024 г. КФН одобри внесения от Зенит Имоти АДСИЦ проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, отнасящ се за облигации по емисия с ISIN код BG2100026231.

На заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 10/15.02.2024 г., е взето следното решение: Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия Съветът на директорите на БФБ АД, на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допуска до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100026231, издадена от Зенит имоти АДСИЦ. На емисията е присвоен борсов код ZENB. Датата на въвеждане за търговия е 20.02.2024 г. (вторник).

Дружеството счита, че към датата на съставяне на изготвяне на настоящия доклад е предоставило цялата текуща или прогнозна информация и не разполага с друга такава.

VII. Информация по Приложение № 3 към член 10, т.2 от Наредба № 2 на КФН

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка;

Акциите на „Зенит Имоти“ АДСИЦ се търгуват единствено и само на регулирания пазар на ценни книжа, организиран от Българска фондова борса АД.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно Устава.

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.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права. Устройствените актове на дружеството не предвиждат специални контролни права за акционерите.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на Дружеството няма създадени ограничения или условия относно прехвърляне на акциите. Към датата на изготвяне на настоящият доклад няма споразумения между акционерите.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона;

„Зенит Имоти” АДСИЦ не е сключвало такива договори.

VIII. Информация по чл. 10, т. 4 от Наредба № 2 на КФН

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент /ЕС/ № 956/2014 относно пазарната злоупотреба /Регламент относно пазарната злоупотреба/ и за отмяна на Директива 2003/6/ ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията /ОВ. L 173/1 от 12 юни 2014/. /Регламент /ЕС/ № 596/2014/ относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата календарна година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната си информация.

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014

<https://zenitimoti.com/new/about/>

Електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

Зенит Имоти АДСИЦ разкрива регулираната информация на обществеността чрез информационна агенция Файненшъл Маркет Сървисиз ЕООД. Дружеството е оператор на система за предоставяне на информация по електронен път по смисъла на чл. 27 от Наредба № 2 на КФН – extri.bg. Дружеството поддържа и информационна платформа x3news.com, за оповестяване на обществеността на

регулирана информация по смисъла на чл. 100т от ЗППЦК и Наредба № 2, както и друга, нерегулирана информация - <http://www.x3news.com/>

IX. Информация по чл. 20, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН, връзка с чл. 31, ал.1-5 и ал. 7 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация относими към “Зенит Имоти” АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел

I. Информация по чл. 31, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общият размер на секюритизираниите активи.

Към 31.12.2024 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не е отдало свои активи за ползване.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;

Информация по тази точка се съдържа в раздел I. от настоящият доклад.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

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 31.12.2024 г. отчитаме, че 96.42% от активите са свързани с извършваната от АДСИЦ дейност, за която притежава лиценз. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 24 574 хил. лв., от които свързани с дейността по покупка на инвестиционни имоти 16 995 хил. лв. или 69.16% от сумата на активите и свързани с покупка на дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС в размер на 6 700 хил. лв. или 27,26 % от сумата на активите.

Зенит имоти АДСИЦ е регистрирал на 13.09.2023 г. в Централен депозитар АД емисия облигации с ISIN код BG2100026231. При условията на чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС при набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа.

Дружеството не е извършвало допустими инвестиции извън лимитите по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не извършва посочените в чл. 26, ал. 1 от Закона дейности. Дружеството е емитирало дългови ценни книжа съобразно чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

„Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава имоти на територията на друга държава членка.

II. Информация по чл. 20, ал. 1, т.1 от Наредба № 2 на КФН

През изтеклата 2024 г. не са извършвани строежи, ремонти и подобрения в имотите.

Към 31.12.2024 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не е отдало свои активи за ползване.

III. Информация по чл. 34, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН за минимално ниво на кредитния рейтинг, присъден на застраховател, в случаите по чл. 100з, ал. 4 от ЗППЦК

„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец” АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационна емисия BG2100026231 срещу риска от неплащане,

в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 711 521.37 евро и е формирана от сбора от дължимите главници договорна лихва по ЕМИСИЯТА.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registeredand-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т. ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на ЗАД „Армеец“, състояло се на 27.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB със „стабилна“ перспектива;

- дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG) със „стабилна“ перспектива;

с което изразява своето становище относно:

- ✓ поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;;

- ✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед;

- ✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството).

(https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).__

Тодор Тодоров -
Изп. директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет**Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Считаме, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с

финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи

събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 6. към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20241231-BG-SEP. xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „894500AO07SY4UI1DD21-20241231-BG-SEP. xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500AO07SY4UI1DD21-20241231-BG-SEP. xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Одиторско дружество ФИНСТАБ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите проведено 14.06.2024г., за период от една година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на Дружеството представлява пети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Денислав Василев Велев

Управител

Денислав Василев Велев

Регистриран одитор, отговорен за одита

гр. София, ул.Д-р Лонг 11, България

Място на съставяне: София

19 март 2025 г.

ЗЕНИТ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за периода, завършващ на 31.12.2024 година

Приложение		31.12.2024	31.12.2023 г.
		BGN'000	BGN'000
Приходи		1528	341
Други приходи – преценка на Инвестиционни имоти	5.1	1 528	341
Разходи по икономически елементи		(177)	(129)
Разходи за материали	5.2	(1)	-
Разходи за външни услуги	5.2	(109)	(91)
Разходи за персонала	5.3	(41)	(38)
Други разходи		(26)	-
Печалба от оперативната дейност		212	212
Финансови приходи	5.4	-	175
Финансови разходи		(1 127)	(351)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(1 127)	(176)
Печалба преди разходи за данъци		224	36
(Разходи)/приходи за данъци		-	-
Печалба за периода от продължаващи дейности		224	36
Печалба/(загуба) за периода		224	36
Доход на акция	5.5	0.34	0.06

Представяващ:

Тодор Димитров Тодоров

Съставител:

Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-

Мая Влъчкова

Заверил: ФИНСТАБ” ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 19 март 2025 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2024 г.

АКТИВ	Приложение	31.12.2024 г. BGN'000	31.12.2023 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3.3	1	-
Инвестиционни имоти	3.1-3.2	14 262	7 343
Общо нетекущи активи		14 263	7 343
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	3.5	3 170	7 926
Текущи данъци за възстановяване	3.6	9	249
Текущи финансови активи	3.4	6 700	8 081
Парични средства	3.7	433	250
Общо текущи активи		10 312	16 506
Общо активи		24 575	23 849

Представляващ:
Тодор Димитров Тодоров

Съставител:
Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-
Мая Влъчкова

ФИНСТАБ" ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита:
Денислав Велев
Дата на заверката: 19 март 2025 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ**Собствен капитал**

Основен капитал	4.1	650	650
Регистриран капитал		650	650
Резерви- Премиян резерв	4.2	24	24
Финансов резултат	4.3	1 528	1 304
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		1 304	1 268
Печалба/(загуба) за годината		224	36
Общо собствен капитал		2 202	1 978
Нетекущи пасиви			
Нетекущи търговски и други задължения		535	-
Облигационен заем	4.4	21 514	21 514
Общо нетекущи пасиви		22 049	21 514
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4.6	324	13
Заеми и текуща част по облигационен заем	4.5	-	344
Общо текущи пасиви		324	357
Общо пасиви		22 373	21 871
Общо собствен капитал и пасиви		24 575	23 849

Представляващ:**Тодор Димитров Тодоров****Съставител:****Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-
Мая Вълчкова****ФИНСТАБ” ООД, гр. София****Одиторско дружество рег.№ 104****Управител и рег. одитор, отговорен за одита:****Денислав Велев****Дата на заверката: 19 март 2025 г.**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД за периода, завършващ на 31.12.2024 година

2024 г.

2023 г.

BGN'000

BGN'000

Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	170	
Плащания във връзка с доставчици и други	(210)	(105)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(42)	(38)
(Платени)/възстановени данъци (без корпоративни данъци)	253	1 286
Други постъпления/(плащания), нетно	1 407	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 578	1 143
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажбата на капиталови инструменти	-	5
Плащания за придобиване на капиталови инструменти	(156)	(6 331)
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти, машини, съоръжения и оборудване	(1)	(16 259)
Други постъпления/(плащания), нетно		
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	(157)	(22 585)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	-	1 400
Плащания по получени заеми	(152)	(1 253)
Постъпления от емитиране на облигационен заем	-	21 514
Платени лихви и такси по облигационен заем	(1 077)	-
Други парични потоци от финансова дейност, нетно	(9)	22
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	(1 238)	21 683
Нето увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове	183	241
Нето увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	183	241
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	250	9
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	433	250

Представяващ:

Тодор Димитров Тодоров

Съставител:

Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-

Мая Влъчкова

ФИНСТАБ" ООД, гр. София

Одиторско дружество рег.№ 104

Управител и рег. одитор, отговорен за одита: Денислав Велев

Дата на заверката: 19 март 2025 г.

ЗЕНИТ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за периода, завършващ на 31.12.2024 година

	<i>Основен капитал</i>	<i>Премияен резерв</i>	<i>Надрупани печалби/загуби</i>	<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>	<i>Общо собствен капитал</i>
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1.1.2023 г.	650	24	1 311	(43)	1 942
<i>Прехвърляне към надрупана печалба/загуба</i>			(43)	43	
<i>Печалба/(загуба) за периода</i>				36	36
<i>Общ всеобхватен доход</i>	-	-	-	36	36
Салдо към 31.12.2023г.	650	24	1 268	36	1 978
Преизчислено салдо на 1.1.2024 г.	650	24	1 268	36	1 978
<i>Прехвърляне към надрупана печалба/загуба</i>			36	(36)	
<i>Печалба/(загуба) за периода</i>				224	224
<i>Общ всеобхватен доход</i>	-	-	-	224	224
Салдо към 31.12.2024 г.	650	24	1 304	224	2 202

Представяващ:
Тодор Димитров Тодоров

Съставител:
Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД-
Мая Влъчкова

ФИНСТАБ” ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита:

Денислав Велев

Дата на заверката: 19 март 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ 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

За финансовата 2024 година „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ адреса на управление и седалището на дружеството е гр. София, район Оборище, ул. „Врабча“ № 8. На 26.01.2024 год е внесена промяна в адреса за кореспонденция на дружеството като новият адрес на кореспонденция е : гр. София, п.к.1303 р-н Възраждане бул. Тодор Александров № 73. До датата на отчета няма други 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.1303 р-н Възраждане бул. Тодор Александров № 73

Място на осъществяване на дейността
 Република България, област София, община Столична, град София, п.к.1303 р-н Възраждане бул. Тодор Александров № 73

Адрес за кореспонденция
 Република България, област София, община Столична, град София, п.к.1303 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 от 30.10.2023 г. с 85.98%

Съвет на директорите
 С решение на общото събрание на акционерите от 19.03.2024 год. е извършена промяна в Съвета на директорите с избор на съвет в състав:
 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-
Мая Георгиева Влъчкова /

Обслужваща банка
Тексим банк АД – банка Депозитар

Настоящият междинен финансов отчет е годишен отчет на предприятието.

Съгласно законовите изисквания, индивидуалният финансов отчет ще се публикува в Комисия за финансов надзор и Българска фондова Борса АД.

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, р-н Оборище, ул. Вrabча № 8

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 База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството 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 2024 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:

- **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи.** Измененията в МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво се има в предвид, когато в МСС 1 се реферира към „уреждане“ на пасив. Измененията в МСС 1 се отнасят върху критериите за класификация на пасивите на текущи и нетекущи без да имат ефект върху размера или момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. С промените се уточнява, че уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.

Изменения в МСС 1 относно нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия. Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи. Тези споразумения влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно.

- **Изменения на МСС 7 и МСФО 7 Споразумения за финансиране на доставчици:**

Измененията на МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и насоки в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, които изискват от предприятията да предоставят качествена и количествена информация за споразуменията за финансиране на доставчици. С измененията се въвеждат нови оповестявания целящи да помогнат на потребителите на финансовите отчети да оценят ефектите на тези споразумения и договорености върху задълженията на предприятието, паричните потоци и ликвидния риск. Тези изменения добавят две цели за оповестяване в пояснителните приложения – оповестяване на данни, които позволяват на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране от доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на дружеството и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране от доставчици върху

изложеността на дружеството на ликвиден риск и как дружеството може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него. Промените се прилагат ретроспективно, като има облекчения относно неоповестяване на информация за периоди преди началната дата на периода, в който промените се прилагат за първи път, както и относно някои количествени оповестявания, отнасящите за началната дата на периода на първоначално прилагане.

- **Изменения на МСФО 16 Лизинг:** Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг. Изменението изисква след началната дата на лизинга (датата на предоставяне на основния актив) продавачът лизингополучател да определи „лизингови плащания“ и „ревизирани лизингови плащания“ по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него. Промените не се отнасят за признаване на печалби и загуби във връзка с частично или пълно прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг. Промените се прилагат ретроспективно.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2024г. или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет:

- **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове:** липса на обменни курсове (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., приети от ЕК). Тези промени уточняват и изискват от предприятията да прилагат последователен подход при определяне на: а) кога дадена валута може да се обмени в друга и кога не, както въвеждат определения за това. Една валута може да се обмени в друга, когато предприятието може да придобие другата валута в нормални времеви граници, включващи нормални административни закъснения и пазарен механизъм, който позволява сделката по обмяна на валутата да доведе до изпълними права и задължения. Ако предприятието може да получи само незначителна част от другата валута на датата на оценката за определената цел, то се счита, че валутата не може да бъде обменена в другата валута ; б) какъв обменен курс да се прилага, когато една валута не може да бъде обменена в друга, като посочват два механизма: първият е използването на наблюдаем обменен курс - без допълнителни корекции, наблюдаем курс за друга цел и първия обменен курс, по който обмяната може да бъде направена; вторият е чрез използването на друга техника на оценка; в) информацията, която предприятието следва да оповести, когато една валута не може да се обмени в друга, за да позволи на потребителите на неговите финансови отчети да разберат как това влияе върху финансовите резултати, финансовото състояние и парични потоци на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.
- **Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС)** – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно.

СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

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

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (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 предходния период на 2022 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.

Предприятието, избира модела на справедливата стойност, като оценява всички свои инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност с изключение на случаите, в които е невъзможно да се оцени надеждно справедливата стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

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. трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (обслужващи дружества) и специализирани дружества по чл.28 от ЗДСИЦДС.

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 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попаднат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Облигационна емисия

Дружеството отчита задължения по облигационна емисия по амортизираната стойност на финансовия пасив. Това е стойността, по която са оценява финансовия пасив при първоначалното му признаване, минус погашенията на главницата, плюс или минус натрупаната амортизация на

разликата между тази първоначална стойност и стойността на падежа, изчислявана по метода на ефективния лихвен процент, и минус всяко намаление (пряко или посредством корективна сметка) вследствие на обезценка и несъбираемост.

Ефективен лихвен процент е процентът, който точно дисконтира приблизително оценените бъдещи парични плащания за периода на очаквания живот на финансовия пасив или когато е подходящо, за по-къс период, до балансовата стойност на финансовия пасив. При изчисляване на ефективния лихвен процент, предприятието оценява приблизително паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент при пазарни нива на лихвеното задължение. Изчисляването включва всички такси и други възнаграждения, платени или получени от контрагентите по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделката и всички други премии и отбивки. Предполага се, че паричните потоци и очакваният живот на групата от подобни финансови инструменти могат да се оценят приблизително по надежден начин. В редките случаи обаче, когато не е възможно паричните потоци или очакваният живот на финансовия инструмент (или групата от финансови инструменти) да се оценят приблизително по надежден начин, предприятието използва договорните парични потоци през пълния договорен срок на финансовия инструмент (или групата от финансови инструменти).

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

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.

3. Пояснителни приложения към финансов отчет

3.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради	Инвестиционни имоти в процес на разработване (изграждане/придобиване)	Друг и ИИ	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 31.12.2022					-
Общо увеличения/(намаления) за периода	-	-	-		-
Салдо към 31.12.2023	5 910	1 225	195	13	7 343
Постъпили	537	4 832	49		5 418
Нетни печалби и загуби от корекции на справедливата стойност	1 203	298			1 501

Общо увеличения/(намаления) за периода	1 740	5 130	49		6 932
Салдо към 31.12.2024	7 650	6 355	244	13	14 262

3.1.1 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

Име на сметката	Наличност към 01.01.2023	Постъпили през периода лева	Напуснали през периода	Преоценка по справедлива стойност	Наличност към 31.12.2023
Земеделски земи област Монтана					
Земеделски земи -Община Лом	2 072 770.00	0.00	0.00	457 270	2 530 040,00
Земеделски земи -Община Брусарци	305 520.00	0.00	0.00	-7 240	298 280,00
Земеделски земи -Община Вълчедръм	129 220.00	0.00	0.00	14 950	144 170,00
Земеделски земи -Община Медковец	521 430.00	0.00	0.00	125 950	647 380,00
Земеделски земи -Община Якимово	78 700.00	0.00	0.00	11 980	90 680,00
Общо за земеделски земи област Монтана	3 107 640.00	0.00	0.00	602 910	3 710 550,00
Инвестиционенни имоти гр. Русе					
ПИ Русе - УПИ	1 252 250.00	0.00	0.00	260.00	1 252 510.00
Сграда 1	56 890.00	0.00	0.00	(380.00)	56 510.00
Сграда 2	5 710.00	0.00	0.00	0.00	5 710.00
Сграда 3	48 530.00	0.00	0.00	0.00	48 530.00
Сграда 4	22 500.00	0.00	0.00	0.00	22 500.00
Сграда 5	5 710.00	0.00	0.00	0.00	5 710.00
Сграда 6	4 080.00	0.00	0.00	0.00	4 080.00
Сграда 7	42 540.00	0.00	0.00	0.00	42 540.00
Сграда 8	9 520.00	0.00	0.00	0.00	9 520.00
Сграда 9	2 490.00	0.00	0.00	(10.00)	2 480.00
Общо за ИИ гр. Русе	1 450 220.00	0.00	0.00	(130.00)	1 450 090.00
Инвестиционенни имоти гр. Каварна					
ПИ Каварна - УПИ	960 858.17	0.00	0.00	643 230.00	1 604 088.17
ПИ Каварна прилежащ терен към стари сгради	589 101.83	0.00	0.00	0.00	589 101.83
Сгради Каварна 1	130 460.00	0.00	0.00	0.00	130 460.00
Сгради Каварна 2	267 752.00	0.00	0.00	(241 790.00)	25 962.00
Сгради Каварна 3	106 724.00	0.00	0.00	0.00	106 724.00
Сгради Каварна 4	261 704.00	0.00	0.00	0.00	261 704.00
Сгради Каварна 5	260 590.00	0.00	0.00	0.00	260 590.00
Тех.оборудване прием зърно-Автокantar-Каварна	6 750.00	0.00	0.00	0.00	6 750.00
Пром.инст. природен газ-бензинколонка -цистерна-Каварна	6 750.00	0.00	0.00	0.00	6 750.00
Общо за ИИ гр. Каварна	2 590 690.00	0.00	0.00	401 440.00	2 978 630.00

Инвестиционенни имоти гр. Варна					
ПИ Варна - УПИ	0.00	536 882.65	0.00	(43 382.65)	493 500
Сгради Варна - блок А	0.00	2 667 320.25	0.00	102 591.75	2 769 912.00
Сгради Варна - блок Б	0.00	1 367 318.62	0.00	205 574.38	1 572 893.00
Сгради Варна - блок Р	0.00	797 308.08	0.00	232 289.92	1 029 595.00
Общо за ИИ гр. Варна	0.00	5 368 829.60	0.00	497 073.40	5 865 900.00

Приложената по-горе таблица, дава детайлна информация за постъпилите инвестиционни имоти през периода .

➤ История на придобиване и преценка на инвестиционните имоти

Дружеството придобива през периода 01.01.2024 год. - 31.12.2024 год. следните недвижими имоти, чрез договори за покупко-продажба:

Вид имоти - местонахождение	Площ
ПИ Варна - УПИ	4 584 кв. м;
Сграда в ПИ Варна – Блок А	ЗП 476 кв. м, на три етажа.
Сграда в ПИ Варна – Блок Б	ЗП 337 кв. м, на три етажа;.
Сграда в ПИ Варна - блок Р	ЗП 309 кв. м, на един етаж

Притежаваните инвестиционните имоти са първоначално оценени по цена на придобиване, като разходите по сделките са включени в цената.Предприятието е избрало, като своя счетоводна политика метода на справедлива стойност.

За придобитите имоти в гр. Варна е направена оценка от дружество на независим оценител “АКОРД ПОЛЮС” ООД, № 100100765 от 14.12.2009г г.

За оценка на поземления имот и находящите се в него сгради са използвани три метода – метод на вещната стойност, метод на приходите и метод на посредственото сравнение.

Оценяването по справедлива стойност е в увеличение на първоначалната стойността на придобиване на имотите, резултатът от преценката е отразен в годишния финансов резултат в увеличение в размер на 497 хил. лв.

3.2. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Разходи за придобиване на нетекущи материални активи (ИМС) в т.ч.	150	150
Разходи за проучване, анализ и други във връзка с проекти по изграждане на ИИ	94	45
Общо	244	195

През финансовата 2024 год. Зенит Имоти АДСИЦ прекласифицира разходи за придобиване на ИМС – свързани с цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк, като разходи за придобиване на инвестиционни имоти. Дружеството анализира и проучва и втори проект, като натрупаните до момента разходи са в размер на 244 хил. лв.

3.3. Разходи за придобиване на нетекущи материални активи (ИМС) в т.ч.

	В процес на изграждане/придобиване	Общо
--	------------------------------------	------

Салдо 31.12.2022	150	150
Постъпили	-	-
Общо увеличения/(намаления) за периода	-	-
Салдо 31.12.2023	150	150
Салдо на 01.01.2024	150	150
Намаление в резултат на класифицирани като активи държани за продажба -като инвестиционни имоти в процес на придобиване	-	-
Общо увеличения/(намаления) за периода	-	-
Салдо към 31.12.2024	150	150
Балансова стойност към 31.12.2023	150	150
Балансова стойност към 31.12.2024	-	-

През 2024г е придобита компютърна техника за 1 хил.лв., балансова стойност към 31.12.2024г- 1 хил.лв.

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

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	6 700	6 700
Аванс прекратен договор за придобиване на финансови активи	-	1 381
Общо	6 700	8 081

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.

3.5.Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: /нето/	-	-
Други вземания		
Вземания по предоставени аванси, в т.ч.: /нето/	3 170	7 924
Вземания по предоставени аванси	2 732	7 924
Други вземания, в т.ч.: /нето/	2	2
Предплатени разходи	1	1
Други вземания	437	1
Общо	3 170	7 926

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

3.6.Текущи данъци за възстановяване

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Данък върху добавената стойност	9	249
Общо	9	249

3.7.Парични средства и парични еквиваленти

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	433	250
В лева	431	248
Във валута	2	2
Общо	433	250

Наличните към 31 декември 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.

Полагащата се обезценка за паричните средства към 31 декември 2024г. и 31 декември 2023г. е приета като несъществена

4. Собствен капитал**4.1.Регистриран капитал и резерви**

Вид акции	31.12.2024 г.			31.12.2023 г.		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
Обикновени	650 000	650 000	1	650 000	650 000	1
Общо:	650 000	650 000		650 000	650 000	

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.

Акционер	31.12.2024 г.			31.12.2023 г.		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД	558 850	558 850	85.98%	558 850	558 850	85.98%
УПФ СЪГЛАСИЕ	45 200	45 200	6.95%	45 200	45 200	6.95%
УПФ ЦКБ СИЛА	45 350	45 350	6.98%	45 350	45 350	6.98%
ДРУГИ	600	600	0.09%	600	600	0.09%
Общо:	650 000	650 000	100%	650 000	650 000	100%

4.2. Резерви

	Други Резерви	Всичко
Резерви към 31.12.2021 г.		-
Други	24	24
Резерви към 31.12.2022 г.	24	24
Резерви към 31.12.2023 г.	24	24
Резерви към 31.12.2024 г.	24	24

4.3. Финансов Резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2022 г.	1 268

Преизчислен остатък към 31.12.2022	1 268
Увеличения от:	36
Печалбата за годината 2023	36
Печалба към 31.12.2023 год.	1 304
Преизчислен остатък към 31.12.2023	1 304
Увеличения от:	224
Печалба за годината 2024	224
Печалба към 31.12.2024 год.	1 528
Намаления от:	(43)
Загуба за годината 2022	(43)
Намаления от:	43
Покриване на загуби с резерви и печалби	43
Финансов резултат към 31.12.2022 г.	1 268
Финансов резултат към 31.12.2023г.	1 304
Финансов резултат към 31.12.2024 г.	1 528

За 2022 год. дружеството формира загуба в размер на (43) хил. лв., която е покрита с печалба от минали години на основание взето решение на Общо събрание на акционерите от 21.06.2023 год. Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон, след преобразуване на финансовия резултат, съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Преобразуването на финансовият резултат за 2023 год. Зенит имоти АДСИЦ формира сума за разпределяне на дивидент отрицателна величина. Съгласно преобразуването дружеството няма да разпределя дивидент за 2024 год.

4.4. Облигационен заем

Нетекущи финансови пасиви	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	21 514	21 514
Общо	21 514	21 514

Други финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи		
Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по главница облигационен заем	21 514	21 514
Общо	21 514	21 514

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

Дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;

- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Облигационният заем съгласно счетоводната политика на дружеството се отчита, като финансов актив отчитан по амортизационна стойност по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9

В салдото формиращо облигационния заем се съдържат компенсирани- 647 хил. лв. задължение към застраховател, във връзка с издадена полица за обезпечаване на вземанията на облигационерите и 647 хил. лв. вземане представляващо разходи за бъдещи отчетни периоди. Съгласно взето решение с Протокол от заседание на СД от 07.09.2023 год. обезпечението на вземанията на облигационерите след изтичане на 180 дни от емитирането на облигацията ще се замени с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационера. Такова решение за замяна на обезпечението застраховка с ипотеки върху недвижими имоти е взето от страна на Общото събрание на облигационерите след края на отчетния период, а именно на 03.02.2025 г.

4.5. Заеми и текуща част по облигационен заем

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи		
Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по кредити и заеми към несвързани лица, в т.ч.:	-	344
Задължения за главници по банкови кредити	-	152
Текуща част от амортизуема стойност по облигационен заем	-	192
Общо	-	344

На 06.10.2023 г. Дружеството сключи 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, описани по-горе. През 2024 кредита бе погасен.

4.6. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по доставки	42	6
Задължения по получени аванси	170	-
Други задължения, в т.ч.:	7	7
Задължения по начислени разходи	-	5
Други задължения	112	2
Общо	324	13

Задълженията се формират от начислени суми за одит за финансовата 2024 год и утвърдените към датата на отчета възнаграждения на одитен комитет, задължения към оценители и др.

5.ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

5.1. Приходи

Други приходи, в т.ч.:	2024 г.	2023 г.
Преоценка на инвестиц.имоти до справедлива стойност	1 501	341
Приход от неустойки	26	-
Други	1	-
Общо	1 528	341

Разходи по икономически елементи

5.2. Разходи за външни услуги и разходи за материали

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Охрана	29	-
Консултантски услуги	-	9
Граждански договори и хонорари	-	4
Независим финансов одит	-	4
Застраховки	4	-
Такса управление	54	54
Разходи за БФБ, КФН, БНБ, ЦД АД	8	7
Абонаменти	1	1
Други разходи	4	1
Такси банка депозитар	5	5
Разходи за изготвяне на оценки на ИИ	4	6
Общо	109	91

През 2024г. има извършени и разходи за материали за 1 хил.лв.

5.3. Разходи за персонала

Разходи за:	2024 г.	2023 г.
Разходи за заплати, в т.ч.:	39	36
на производствен персонал	33	32
на административен персонал	6	4
Разходи за осигуровки, в т.ч.:	2	2
на административен персонал	1	2

5.3. Други Разходи

Разходи за:	2024 г.	2023 г.
Данъци и такси, в т.ч.:	26	-
ДНИ и ТБО	26	-

5.4. Финансови разходи

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Разходи за лихви, в т.ч.:	1	5
по заеми	1	5
Разходи по облигационен заем	1 125	340
Други финансови разходи	1	6
Общо	1 127	351

5.5. 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	31.12.2024	-	650 000
			31.12.2024
Нетна печалба /(загуба) за периода			223 733.18лева
За акция			0.34 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.

Акционери - Собственици на капитала

- Зенит Инвествънт 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

Ключов управленски персонал

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

През 2024 г. начислените и изплатени доходи на ключовия управленски персонал включително осигурителните вноски за работодателя са в размер на 35 хил. лв.

Дружества под общ контрол

- Дружества от групата на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД
 - Артеа 12 ЕООД- Дъщерно дружество на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД
 - Диагностично-консултативен център Черни Врх ЕООД- Дъщерно дружество на Артеа 12 ЕООД
 - Хоспис Черни Врх ЕООД- Дъщерно дружество на Артеа 12 ЕООД
 - Пулс Медикал ЕООД- Дъщерно дружество на Артеа 12 ЕООД
 - ИП Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД -Дъщерно дружество на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД
 - УД Златен Лев Капитал ЕАД- Дъщерно дружество на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД

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	31.12.2024 г.	31.12.2023
Общо дългов капитал, т.ч.:	21 719	21 871
<i>Задължения към банки и финансови институции</i>		152
<i>Задължения по финансов лизинг</i>		
<i>Облигационен заем и заеми към трети лица и търговски кредити</i>	21 514	21 719
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(433)	(250)
Нетен дългов капитал	21 081	21 621
Общо собствен капитал	2 202	1 978
Общо капитал	23 283	23 599
Коефициент нетен дълг към общо капитал	0.9054	0.9162

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.

31.12.2024 г.	В BGN	В EUR	Общо
Нетекущи пасиви	-	21 514	21 514
Други нетекущи финансови пасиви	-	21 514	21 514
Нетекущ риск		(21 514)	(21 514)
Текущи активи	10 303	-	10 303
Текущи търговски и други вземания	3 170		3 170
Други текущи финансови активи	6 700		6 700
Парични средства и парични еквиваленти	433		433
Текущи пасиви	324	0	324
Текущи търговски и други задължения	324		324
Текущ риск	9 972	-	9 972
Общо финансови активи	10 303	-	10 303
Общо финансови пасиви	324	-	324
Общо излагане на валутен риск	9 972	-	9 972

31.12.2024 г.	в BGN	В EUR	Общо
Нетекущи активи	244		155
Разходи за придобиване на ИМС	244		150
Излагане на дългосрочен риск	244		155
Текущи активи	1761		1761
Аванс за придобиване на финансови активи	1750		1750
Текущи търговски и други вземания	1		1
Парични средства и парични еквиваленти	433		433
Текущи пасиви	4		4
Текущи търговски и други задължения	4		4
Излагане на краткосрочен риск	1 757		1 757
Общо финансови активи	1 761		1 761
Общо финансови пасиви	4		4
Общо излагане на валутен риск	1 762		1 762

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 31.12.2024		Договорени парични потоци, в т.ч.	
----------------	--	-----------------------------------	--

	Договорени парични потоци	до 1 година	над 2 година до 5 години	над 5 години	Общо
Финансови активи	10 303	10 303	-	-	10 303
Други финансови активи (цесии, лизинг, депозити и др.)-ПД продл дялове	6 700	6 700			6 700
Търговски и други вземания от трети лица	3 170	3 170			3 170
Парични средства и парични еквиваленти	433	433			-
Финансови пасиви	21 527	205	6 454	15 060	21 527
Задължения по кредити и заеми към финансови институции	-	-			-
Задължения по заеми към трети лица-облигационен заем	21 514		6 454	15 060	21 514
Търговски и други задължения към трети лица	13	13			13
Общо:	(11 224)	10 098	(6 454)	(15 060)	(11 224)

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.

31.12.2024 г.	С фиксирана лихва	С плаваща лихва	Без лихвени	Общо
Нетекущи активи	-	-	-	-
Нетекущи пасиви	-	21 514	-	21 514
Нетекущи търговски и други задължения				-
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица				-
Други нетекущи финансови пасиви		21 514		21 514
Други нетекущи финансови пасиви към свързани лица				-
Нетекущ риск	-	(21 514)	-	(21 514)
Текущи активи	433	-	9 870	10 303
Текущи търговски и други вземания			3 170	3 170
Текущи търговски и други вземания от свързани лица			-	-
Други текущи финансови активи			6 700	6 700
Други текущи финансови активи от свързани лица				-
Парични средства и парични еквиваленти	433			433
Текущи пасиви	-	344	154	498
Текущи търговски и други задължения			154	154
Други текущи финансови пасиви		344		344
Текущ риск	433	(344)	9 716	9 805
Общо финансови активи	433	-	9 870	10 303
Общо финансови пасиви	-	21 858	154	22 012
Общо излагане на лихвен риск	433	(21 858)	9 716	(11 709)

31.12.2023 г.	С фиксирана лихва	С плаваща лихва	Без лихвени	Общо
Нетекущи пасиви		21 514	-	21 514
Други нетекущи финансови пасиви		21 514		21 514
Нетекущ риск		(21 514)	-	(21 514)
Текущи активи	250	-	16 007	16 257
Текущи търговски и други вземания			7 926	7 926
Други текущи финансови активи			8 081	8 081
Парични средства и парични еквиваленти	250			250
Текущи пасиви		344	13	357
Текущи търговски и други задължения			13	13
Други текущи финансови пасиви		344		344
Текущ риск	58	(344)	15 994	15 900
Общо финансови активи	250	-	16 007	16 257
Общо финансови пасиви	706	21 858	13	21 871
Общо излагане на лихвен риск	456	(21 858)	15 994	(5 614)

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 финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, 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	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства	433	250
Търговски и други вземания, нетно	3 170	7 926
Финансови активи, нетно	6 700	8 081
Общо	10 303	16 257

31.12.2024 г.	С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		Общо
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	10 303	-	-	10 303
Текущи търговски и други вземания	-	3 170	-	-	3 170
Други текущи финансови активи	-	6 700	-	-	6 700
Общо финансови активи	-	10 303	-	-	10 303

Показатели

Показатели	2024	2023	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Имоти, Машины, Съоръжения и Оборудване /общо/	1	-	1	#DIV/0!
Нетекущи активи	14 263	7 343	6 920	94%
Текущи активи, в т.ч.:	10 312	16 506	(6 194)	-38%
Текущи вземания	33	7 926	(7 893)	-100%
Текущи финансови активи	6 700	8 081	(1 381)	-17%
Парични средства	433	250	183	73%
Обща сума на активите	24 575	23 849	726	3%
Собствен капитал	2 202	1 978	224	11%
Финансов резултат	1 528	1 304	224	17%
Нетекущи пасиви	22 049	21 514	535	2%
Текущи пасиви	324	357	(33)	-9%
Обща сума на пасивите	22 373	21 871	502	2%
Приходи общо	1 528	516	1 012	196%
Приходи от продажби	-	-	-	#DIV/0!
Разходи общо	(1 304)	(480)	(824)	172%

Коефициенти					
№	Коефициенти	2024	2023	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.6939	0.6593	0.0347	5%
2	На активите	0.0622	0.0547	0.0075	14%
3	На пасивите	0.0683	0.0596	0.0087	15%
4	На приходите от продажби		16.4675		!
	Ефективност:				
5	На разходите	(1.1718)	(1.0750)	(0.0968)	9%
6	На приходите	(0.8534)	(0.9302)	0.0768	-8%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	31.8272	46.2353	(14.4081)	-31%
8	Бърза ликвидност	31.8272	46.2353	(14.4081)	-31%
9	Незабавна ликвидност	22.0154	23.3361	(1.3207)	-6%
10	Абсолютна ликвидност	1.3364	0.7003	0.6361	91%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	0.0984	0.0904	0.0080	9%
12	Задлъжнялост	10.1603	11.0571	(0.8968)	-8%

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31 Декември 2024г.

На 19.12.2024 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, което взе решение „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ, гр. София да придобие всички 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лева всеки от капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, което търговско дружество е с изключителен предмет на дейност както следва: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и като такова отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от

ЗДСИЦДС, при параметри, цени и условия, изчерпателно регламентирани в писмените материали по чл. 224 от ТЗ. На 15.01.2025 сделката за придобиването на дяловете е завършена.

10. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ

Съгласно чл. 30 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2024 г. е в размер на 4 х.лв. не са предоставяни допълнителни услуги.

11. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството 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. 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.

13. 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 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.

През годината Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

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 регулиране на нарастващите лихвени нива при емитиране на облигационната емисия, дружеството определи таван на лихва по емисията.

Предвид предмета на дейност „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходност от наем на недвижими имоти или нарастване на тяхната стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в сферата на недвижимите имоти. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременно анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Зенит Имоти АДСИЦ финализира сделката на 15.01.2025 г. за закупуване на 100% от дяловете от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС Витенда Естейт ЕООД. В активите на Витенда Естейт ЕООД са включени и два инвестиционна имота в гр. Ямбол.

Между датата на финансовия 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:
Каприкорн Консултинг Сървисис
ЕООД
/Мая Георгиева Влъчкова/

Изпълнителен директор:
/ Тодор Димитров Тодоров /

**ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2024 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24 септември 2013г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода на отчетната 2024 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Настоящият доклад се предоставя на вниманието на Общото събрание на акционерите заедно с Политиката за възнаграждения на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2024г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на „Зенит Имоти” АДСИЦ е разработена от Съвета на директорите на Дружеството и е приета от Общото събрание на акционерите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. При изработването ѝ не са използвани външни консултанти. През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

Проведеното на 21.06.2023 г. Общото събрание прие нова Политиката за възнагражденията на членовете на СД. На 17.07.2023 г. Съветът на директорите прие Програма за прилагане на политиката за възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на „Зенит Имоти” АДСИЦ получават само постоянно възнаграждение.

На 29.08.2022 г. Общото събрание прие решение за определяне на нов размер на възнагражденията на Съвета на директорите - месечните им възнаграждения са както следва: Георги Бахнев Георгиев – 1 200 лв., Ромил Светозаров Златанов - 750 лв. и Стефан Георгиев Атанасов - 750 лв.

Променливо възнаграждение не се предвижда.

На 19.03.2024 г. Общото събрание прие решение за определяне на нов размер на

възнагражденията на Съвета на Директорите – месечни възнаграждения са както следва: Тодор Димитров Тодоров – 933 лв., Ивелина Красиминова Василева – 933 лв., Стефан Георгиев Атанасов – 933 лв.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

„Зенит Имоти” АДСИЦ не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати. Постоянните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите отчитат стабилното финансово състояние на дружеството.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание на акционерите, определено на основа минималните нива на възнаграждения в страната за извършващите такава дейност.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ се състои от трима члена в състав:

12.1. Тодор Димитров Тодоров.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване-без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

12.2 Ивелина Красиминова Василева.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

12.3 Стефан Георгиев Атанасов.

Срок на договора-до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Годишните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за изтеклата финансова година са в размер:

Георги Бахнев Георгиев – Изп. Директор до 03.04.2024 г. - 3 600 лв.

Ромил Светозаров Златанов – член на СД до 03.04.2024 г. - 2 250 лв.

Стефан Георгиев Атанасов – член на СД - 10 647 лв.

Тодор Димитров СДС – Изп. Директор от 03.04.2024 г. - 8 397 лв.

Ивелина Красиминова Василева – член на СД от 03.04.2024 г. - 8 397 лв.

Други материални стимули за членовете на СД не се предвиждат и не са изплащани.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година.

1. Георги Бахнев Георгиев – Изп. Директор до 03.04.2024 г. - 3 600 лв.

2. Ромил Светозаров Златанов – член на СД до 03.04.2024 г. - 2 250 лв.

3. Стефан Георгиев Атанасов – член на СД - 10 647 лв.

4. Тодор Димитров СДС – Изп. Директор от 03.04.2024 г. - 8 397 лв.

5. Ивелина Красиминова Василева – член на СД от 03.04.2024 г. - 8 397 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

в) *възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) *всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Няма такива.

д) *платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) *обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма такива.

ж) *информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;*

Няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) *брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

Няма такива.

б) *брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

Няма такива.

в) *брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

Няма такива.

г) *всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.*

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Дружеството има един служител в лицето на Директора за връзки с инвеститорите. Възнаграждението на Директора за връзки с инвеститорите е в размер на 300 лв. месечно след удръжки.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В дружеството не се изплаща променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително

разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Не са налице отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства.

19. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изп. директор
Тодор Тодоров

ПРОГРАМА

за

**прилагане на Политиката за възнагражденията
на членовете на Съвета на директорите на Зенит Имоти АДСИЦ
за периода до изтичане на мандата им на 29.08.2027 г.**

I. МЕРКИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. Да се извърши преглед на процедурата на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията;
2. Да се събере информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;
3. Да се дефинират критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;
4. Да се дефинират методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;
5. Да се определи зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;
6. Да се изготви схема за основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;
7. Да се изготви описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и да се събере информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година;
8. Да се определят периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;
9. Да се определи политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;
10. Да се определи периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;
11. Да се дефинира политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;
12. Да се събере информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;
13. Да се уточни пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на

членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година по следните елементи:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

15. Да се събере информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

II. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер следва да отчита:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

1.4. Финансово-икономическото положение на дружеството, както и националната и европейска финансово-икономическа конюнктура.

2. Всички членове на Съвета на директорите на ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ получават възнаграждения, чийто размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

3. С оглед финансово-икономическото положение на дружеството, размерът на месечните възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство се определят, както следва:

- месечно възнаграждение на изпълнителния член на Съвета на директорите, чийто размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството една минимална работна заплата – 933,00 лева;
- неизпълнителен член на Съвета на директорите и независим член на Съвета на директорите, чийто размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството – 933,00 лева.

4. Разкриването на информация за изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите се извършва в годишния доклад за дейността на дружеството.

5. След преоценка на финансово-икономическото положение на дружеството и установяване на обективни и измерими критерии за постигнати резултати, предварително определени в изменение и допълнение на настоящата политика за възнагражденията, ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ може да предостави като допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

6. Критериите за постигнати резултати от дейността по предходната точка следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и да включват нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната дейност на дружеството, като например спазването на приложимите правила и процедури.

III. УСЛОВИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА С ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите на ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран дружеството не дължи обезщетение.

2. При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите на ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран, не по негова вина, дружеството му дължи обезщетение, чийто размер не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

3. Обезщетението по т. 2 не се дължи, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор.

Тази програма е приета на заседание на Съвета на директорите на Зенит Имоти АДСИЦ, проведено на 17.07.2023 г.

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният:

1. Денислав Василев Велев, в качеството ми на **Управител на одиторско дружество** ФИНСТАБ ООД, с ЕИК 121714394, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул.Д-р Алберт Лонг 11, ап.4 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул.Д-р Алберт Лонг 11, ап.4, и в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 651 от регистъра при КПНРО/ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** ФИНСТАБ ООД (с рег. № 104 от регистъра при КПНРО/ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларирам, че**

Одиторско дружество ФИНСТАБ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2024 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 19.03.2025 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас **одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за 2024 година**, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад **на 19.03.2025 година**:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). (стр.1от одиторския доклад);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 6. към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 7 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.**
Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. , не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 4-5 от одиторския доклад).
4. Според нас електронният формат на финансовия отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за финансовата 2024 година съдържащ се в електронен файл „894500AO07SY4U11DD21-BG-SEP.html“, (върху който финансов отчет сме издали доклад на независимия финансов одитор) е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2024 г., с дата 19.03.2025 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 19.03.2025 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

19.03.2025 г.

За одиторско дружество ФИНСТАБ ООД, рег. № 104

гр. София

Денислав Василев Велев,
(Управител и регистриран одитор,
отговорен за одита)

Д Е К Л А Р А Ц И Я
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Тодор Димитров Тодоров - изпълнителен директор на “Зенит имоти” АДСИЦ, ЕИК 175255336, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров № 73

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

А) Годишният финансов отчет за 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б) Годишният доклад за дейността за 2024 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, както и състоянието му, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Декларатор:

Тодор Димитров Тодоров

Д Е К Л А Р А Ц И Я
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната Мая Георгиева Влъчкова – съставител на финансовия отчет на “Зенит Имоти” АДСИЦ, ЕИК 175255336,

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ ДОКОЛКОТО МИ Е ИЗВЕСТНО:

А) Годишният финансов отчет за 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на “Зенит Имоти” АДСИЦ;

Б) Годишният доклад за дейността за 2023 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, както и състоянието му, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Декларатор:

Мая Георгиева Влъчкова