

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЗЕНИТ ИМОТИ”АДСИЦ за 2020г.

Годишният доклад за дейността съдържа анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността. Съдържа също така и информация по смисъла на Глава седма от Закона за счетоводството, както и информация по чл. 100н, ал.7 от ЗППЦК и чл. 32 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Обща информация.

“Зенит Имоти”АДСИЦ е учредено през 2007г. и е вписано в Търговския регистър. 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. 4 от Устава на дружеството).

Основните цели пред дружеството са:

- Да осигури възходящ и устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите, инвестирани в “Зенит Имоти” АДСИЦ;
- Да осигури нарастващ оперативен доход в резултат на арендуване на земеделската земя на “Зенит Имоти” АДСИЦ, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите;
- Диверсификация на портфейла на земеделска земя, чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти и в различни Агро-икономически райони, а така също и в земеделски имоти с оглед промяна на тяхното предназначение;

Капиталът на „Зенит Имоти” АДСИЦ е разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев всяка. 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:

Лучана Адриано – Изп. директор

Фабрицио Вентура – председател на СД

Анастасия Руменова Русева – Зам. председател на СД

Дружеството има назначен Прокурист в лицето на г-н Пиетро Луиджи Гиа.

I. 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 2020г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ се е придържало към основните си цели, залегнали от неговото създаване, а именно: да осигурява нарастване на стойността 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.

Основни рискове и несигурности, пред които предприятието е и зправено:

- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаване под наем;

През 2020г. стратегията на “Зенит Имоти” АДСИЦ, която се вписва в предмета му на дейност, се състоеше в управлението на придобитата земеделска земя. През целият период стремежът беше земята да носи постоянен текущ доход под форма на наем /аренда/. През следващите години с оглед уедряването на земеделските площи някои парцели биха могли да бъдат продавани или заменени. Доходите от/ или стойността на земеделската земя значително се влияят от икономическите условия в страната. Приходите на дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем се влияят от навременното плащане на наемите на отдадените от дружеството земеделски земи.

Рисковете, оказващи влияние върху дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ са: ликвиден риск, управленска политика, фосмажорни събития и оперативен риск.

Ликвиден риск

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.

Управленска политика

Бъдещето развитие на Дружеството зависи от стратегията на управленският екип. Управляващите Дружеството наблюдават пряко процесите в развитието и управлението на дейността.

Фосмажорни събития

Природни катаклизми, военни действия могат да окажат влияние върху развитието и дейността на Дружеството.

Оперативен риск

Съществува риск от нелоялно поведение на наетите лица или на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Зенит Имоти АДСИЦ е задължено по закон да възложи управлението на дейността на управляващо дружество. При избор на управляващо дружество се пристъпва към внимателен подбор. Управляващото дружество “Каприкорн консултинг сървисис” ООД контролира строго дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ, в това число размера на задълженията.

Управляващите дружеството не очакват влияние на специфични (несистематични) или общи (систематични) рискове, които да повлияят значително върху финансовото състояние на дружеството за останалата част на годината.

1.2. *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;*

Резултатите от дейността на дружеството към 31.12.2020г., са представени като приложение към настоящия годишен отчет. Последните представят вярно и честно развитието в дейността му. Дружеството завършва с положителен финансов резултат в размер на 6 172 лева. Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 1 487 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 единствено по отношение към „Финснаб“ ООД в размер на 1 260 лв., съставляваща остатъчната сума, начислена по договор за одит за 2020г. В този ред на мисли дружеството приключва с НСА в размер на 2 001 хил. лв. или овеществена стойност за една акция 3.078 лв.

Управляващите дружеството не очакват влияние на специфични (несистематични) или общи (систематични) рискове, които да повлияят значително върху финансовото състояние на дружеството за останалата част на годината.

Към 31.12.2020г. „Зенит Имоти“ АД СИЦ има няколко основни пера в актива си:

Нетекущи активи, съставляващи инвестиционни имоти на стойност 1 879 049,50 лв след извършена преоценка към 31.12.2020г. на основание на оценка изготвена от експерт-оценител Георги Камбуров. Стойността на имотите в баланса на дружеството към 31.12.2020г. е направена съгласно изискванията на ЗАДСИЦ. Извършена е преоценка на всички земи на дружеството. Същата е направена на база местонахождение на имотите, дохода от тях, а също и категорията на земята. В случая през 2020г. преоценката не е показала нито лев намаление или увеличение, тъй като експерт-оценителят е преценил, че промяна в стойността на притежаваната от АДСИЦ-а земеделска земя в сравнение с предходната година, не е имало.

Активи, съставляващи инвестиционни имоти към 31.12.2020г./преоценени/

Землище	декари	категория	към 31.12.2019г.	към 31.12.2020г.	полож./отриц.разлика
Бежаново	35,640 дка	2 к-я ниви	42 185лв.	42 185лв.	0,00лв.
Бежаново	16,133 дка	5 к-я ниви	14369лв.	14369 лв.	0,00лв.
Бежаново	47,766 дка	3 к-я ниви	49475лв.	49475 лв.	0,00лв.
Бежаново	15,043 дка	9 к-я ниви	10817 лв.	10817лв.	0,00лв.
Бисерци	288,556 дка	3 к-я ниви	460449лв.	460449лв.	0,00лв.
Бисерци	108,435 дка	4 к-я ниви	173056лв.	173056 лв.	0,00лв.
Бисерци	17,354 дка	5 к-я ниви	23427лв.	23427лв .	0,00лв.
Бисерци	1,128 дка	3 к-я лозе	789 лв.	789 лв.	0,00лв.
Тертер	252,658 дка	3 к-я ниви	404679лв.	404679 лв.	0,00лв.
Тертер	254,916 дка	4 к- ниви	411397 лв.	411397 лв.	0,00лв.
Тертер	18,571 дка	5 к-я ниви	30642лв.	30642лв.	0,00лв.
Тертер	83,622 дка	6 к-я ниви	106611лв.	106611 лв.	0,00лв.

Медковец	39,764 дка	2 к-я ниви	61634лв.	61634лв.	0,00лв.
Медковец	75,736 дка	3 к-я ниви	17513лв.	107513 лв.	0,00 лв.
ОБЩО	1 255, 322дка		1 897 049лв.	1 897 049лв.	.0.00лв

Към края на 2020г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 103 289 лева, от които сумата в размер на 52 968.54 лева е на свободен депозит в ПИБ АД, а сумата в размер на 50 320,15 лв е по разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД-след преобразуване на **банката по сметка в ОББ**, сключен още при учредяването на “Зенит Имоти” АДСИЦ, същата се явява банка-депозитар на дружеството по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2020г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ има две основни пера в пасива си:

- Собственият капитал е в размер в размер на 2000 хил. лв., който е сбор от натрупана печалба в размер на 1 320 хил лв, основен капитал от 650 хил. лв. и резерви 24 хил лв.;
- Текущо задължение само в размер на 1 хил. лв.

Важно е да се отбележи, че на основание чл. 175 от ЗКПО Дружеството не дължи корпоративни данъци.

Към края на 2020г. отчетите показват следните финансови параметри изразени като по-важни счетоводни коефициенти:

- *Коефициент на рентабилност на собствен капитал* от 0,00. Или с други думи положителният финансов резултат за 2020г. от 6 хил. лв към собствения капитал на дружеството от 2 000 хил лв. е пренебрежимо малка стойност. Т.е. рентабилността на собствения капитал е близо до нула, тъй като положителна преоценка на активите не съществува, а финансовият положителен резултат от оперативната дейност е сравнително малък;
- *Коефициент на ефективност на приходите* е в размер на 1,03. Или с други думи ефективността от управлението е такова, че с разходи по дейността от 64 хил.лв за цялата 2020г. са осъществени приходи (от ренти) в размер на 71 хил.лв. Или с други думи на 1 лв. разход се падат 1,11 лв. приход.;
- *Коефициент на финансова автономност* – Този коефициент характеризира степента на финансова независимост на дружеството ни от кредитори, т.е. степента на изпозлване на привлечения капитал. В случая на нашето дружество *Коефициентът² на финансова автономност* е 100%, тъй като собствения капитал от 2 000 хил лв изцяло покрива 1 хил.лв. търговски оборотни задължения в пасива на дружеството ни.

Защита на околната среда

Поради специфичният си предмет на дейност и по-конкретно инвестиция в недвижими имоти - земеделски земи, 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 достатъчен брой служители, за да изгражда специална политика с оглед тяхната професионална кариера, мотивация, цели, постижения, а също полово, възрастова, расова и друга структура;

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

След приключване на годишният финансов отчет не са налице събития, които биха могли съществено да повлияят на финансовите резултати на „Зенит Имоти“ АД СИЦ за 2020г.;

1.4. 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“ АД СИЦ ще се придържа и в бъдещата си дейност към основните цели, посочени в т.1.1. чрез разумна и адекватна инвестиционна политика;

Съществено значение би могло да окаже в следващите отчетни периоди евентуални колебания на цените на земеделската земя, което към съставяне на настоящия отчетен доклад обаче не е налице. Нещо повече, както казахме по-горе - наблюдава се възстановяване на цените на земята отпреди няколко години дори на места те вече изпреварват в пъти цените, по които ние сме придобивали земята си. Покачването на цената на земята се дължи най-вече поради търсенето на земи от арендатори и то основно поради получаваните от тях средства от Европейските фондове за подпомагане на земеделски производители, а също и от други инвеститори, които получават относителна висока текуща доходност от собствеността си в земеделски земи. Големите финансови купувачи също подновиха покупките си, но с предпазливи темпове, доколкото им позволява ресурса, но само в ограничени на брой землища с оглед идеята им за концентрация. Въпреки положителните трендове по отношение възстановяване на ръста от земята, преоценката на активите (земеделските земи) на АД СИЦА-а ни показва че промяна в стойността в сравнение с миналата година няма. Това значи, че през тази година експертите посочват, че няма движение в цените на земеделските земи и по-специално притежаваните от нас такива. Нито в повишаване нито в намаляване на стойността им. С оглед казаното до тук можем да отбележим, че Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав.

1.5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

През 2020г. „Зенит Имоти“ АД СИЦ не е осъществявал действия в областта на научно изследователската и развойната дейност;

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

През 2020г. „Зенит Имоти“АДСИЦ не е придобивал собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон;

1.7. Наличието на клонове на предприятието:

„Зенит Имоти“АДСИЦ няма клонове.

1.8. 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;

Предвид предметът си на дейност „Зенит Имоти“ АДСИЦ реализира доходността си изцяло чрез отдаване под наем на собствените си недвижими имоти – земеделски земи. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в полето на инвестиране в недвижими имоти. Инвестиционните имоти - земеделски земи - се оценяват в края на всяка гдина от независим лицензиран оценител. Финансовите активи на дружеството имащи дял в прихода, са тези в инвестиционни имоти и парични средства. Поради тази причина се обръща внимание на онези рискове, тясно свързани с имотния пазар. Дейността на дружеството през 2020г. е свързана с избягване на рискове, които биха могли съществено да повлияят на резултатите от дейността. За някои от тях като 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 своевременен анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно вещина и професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

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

2.1 Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството.

Подробна информация е предоставена в раздел I от настоящият доклад.

2.2 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите на Дружеството

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Лучана Адриано – Изп. Директор	7 320 лв.
Фабрицио Вентура – Председател на СД	7 320 лв.
Анастасия Русева – Зам. Председател на СД	7 320 лв.

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

През 2020г. 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 2020г. акции от капитала на дружеството.

2.4. 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.

2.5. 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.
- Членове на СД, които притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества: Лучана Адриано – съдружник в G.D.C. SRL- ITALIA-GUARENE-CN-P.IVA: IT02925450047; Фабрицио Вентура – съдружник в Progetto Futuro SRL- ITALIA-ALBA-CN-P.IVA:IT02304500040 и G.D.C. SRL- ITALIA-GUARENE-CN-P.IVA: IT0292545004 ;
 - Членове на СД участващи в управлението на други дружества както следва: Лучана Адриано – управител на Progetto Futuro SRL-ITALIA-ALBA-CN-P.IVA:IT02304500040 и ARTI E SAPORISRL-ITALIA-GUARENE-CN-P.IVA:IT02872080045;

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

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

2.7. 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, л. 3 от ТЗ е отразена в раздел I от настоящият доклад.

III. Информация по Приложение № 10 към член 32, ал.1, т.2 от Наредба № 2 на КФН

3.1.1.Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби;

През 2020 г. поради специфичния си предмет на дейност дружеството има само основен приход от дейността си. Този приход е в резултат на управление на инвестиционните ни имоти т.е. постъпления от наеми на земеделската ни земя, която сума тази година е в размер на 70 805,7лева. и представлява 100% от приходите.

3.1.2.Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности, пазарите на които се осъществяват;

<i>Вид приход</i>	<i>в хил. лв. 2020г.</i>	<i>в хил. лв. 2019г.</i>
Нетен резултат от преоценки на инвестиционни имоти	0	514
Лихви по депозити	0	0
Приходи от аренда	71	66
ОБЩО	71	580

3.1.3. Информация за сключени съществени сделки:

Не е налице сделка от съществено значение за емитента през 2020г.

3.1.4. Информация относно сделките сключени между емитента и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия:

През 2020г. няма сделки между „Зенит Имоти“ АД СИЦ и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия;

3.1.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:

През 2020г. за „Зенит Имоти“ АД СИЦ не са налице такива събития и показатели;

3.1.6. Информация за сделки водени извънбалансово:

През 2020г. „Зенит Имоти“ АД СИЦ няма водени извънбалансови сделки;

3.1.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина и източниците на финансиране:

През 2020г. Дружеството няма дялови участия е оперирало само със собствени средства;

3.1.8. Информация относно сключени от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели:

През 2020г. не са налице такива сделки;

3.1.9. Информация относно сключени от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели:

През 2020г. не са налице такива сделки;

3.1.10. Информация за използването на средства от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През 2020г. „Зенит Имоти“ АД СИЦ не е извършена нова емисия ценни книжа;

3.1.11. 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“ АД СИЦ не е показвал прогнозни резултати за дейността си през 2020г. Доколкото следва политиката си на управление на текущите си инвестиционни активи, може да се констатира, че настоящите резултати кореспондират с тези от предходни години и като такива, те не се разминават с получения резултат за тази година, както и очаквания резултат за следващата стопанска година.

3.1.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът 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.

3.1.13. 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;

“Зенит Имоти” АДСИЦ има специфичен предмет на дейност, като за реализацията на специфични инвестиционни намерения към момента не е необходима промяна на структурата на финансиране. Сегашното финансово състояние на дружеството позволява да се води инвестиционна политика, която кореспондира с целите по т.1.1. от настоящия доклад и е съпоставима с резултатите от минали периоди и очакванията за бъдещи такива;

3.1.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента;

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се придържа към умело управление на текущите си финансови активи с оглед постигане на целите по т.1.1. на настоящия доклад;

3.1.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове;

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.

3.1.16. Информация за промени в управителните и надзорните органи през годината;
През 2020 г. не са извършвани промени в СД на дружеството;

3.1.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи през 2020г.;

Такава информация е посочена в раздел II от настоящия доклад.

3.1.18. Информация за притежавани акции на членовете на управителните и контролните органи;

Такава информация е посочена в раздел II от настоящия доклад.

3.1.19. 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 от настоящи акционери на емитента;

Не са известни договорености в този смисъл;

3.1.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента;

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

3.1.21. Данни за Директора за връзки с инвеститорите;

Г-н Стефан Тодоров е Директор връзки с инвеститорите на дружеството и е на адрес: Пловдив, ул. „Княз Александър I Батенберг“ 42, тел. 032-624-909 и ел. адрес: zenit@zlatenlev.com

IV. Информация по Приложение № 11 към член 32, ал.1, т.4 от Наредба № 2 на КФН

4.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

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.

4.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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.

4.3. 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.

Към момента на изготвяне на настоящият доклад Дружеството има пет акционери, от които четирима притежават пряко повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, а именно:

1. Луиджи Дота – италиански гражданин, притежава 216 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 33,24%;

2. Валтер Дота – италиански гражданин, притежава 217 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 33,38%;

3. Лорена Галицио – италианска гражданка, притежаваща 107 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 16,46 %;

4. Рикардо Галицио – италиански гражданин, притежаващ 107 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 16,46 %;

5. Иван Делпияно – италиански гражданин, притежаващ 3 000 бр. акции от капитала на дружеството, което представлява 0,005 %;

4.4. 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.

4.5. Системата 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.

Няма служители на дружеството, които са и негови акционери. Акционерите участват в Общото събрание при законовите условия.

4.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не са предвидени ограничения в правата на глас. Няма издадени привилегирани акции или акции без право на глас.

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

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

4.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно Уставът и нормативните актове на дружеството назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите е от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите. Мандатът на членовете на Съвета на директорите е пет годишен и могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Съгласно Уставът на дружеството и приложимата нормативна уредба изменения и допълнения в Устава могат да се извършват след приемането им от Общото събрание. Съгласно ЗДСИЦ такива промени могат да се извършат след одобрението им от Комисията за финансов надзор.

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3 на чл. 116а от ЗППЦК;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

4.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;

6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства;

11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

4.10. Съществени договори на дружеството, които пораждават 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.

4.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно

основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

“Зенит имоти” АДСИЦ не предвижда такива споразумения.

V. Информация по смисъла на чл. 41, ал. 1, т.7 от Наредба № 2 на КФН, във връзка с член 32, ал.1, т.2 от Наредбата относима към “Зенит Имоти” АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел

5.1 “Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава дялове или акции от обслужващото дружество “Каприкори консултинг сървисис” ООД;

5.2. “Зенит имоти” АДСИЦ като дружество за секюритизиране на недвижими имоти, информация за:

А. Относителният дял на активите, отадени за ползване срещу заплащане, спрямо общият размер на секюритизираниите активи.

Наемател	Наемна площ	Селище
Юнзле Сюл. Шакирова	36,872 дка	с. Бисерци
ЕТ“Бисенер Калъч Юзджан Хасан”	64,779 дка	с. Бисерци
ЕТ“Асотекс – Х. Чакър”	827,716 дка	с. Бисерци
ЕТ“Мъдър – Хасан Али”	94,745 дка	с. Тертер
ГЕШОВЦИ-Стоян Вътов ЕООД	114,58 дка	с. Бежаново
ЕТ“Джорджо-Г.Йорданов”	66,466 дка	с. Медковец
“Пилушки”ООД	26,799 дка	с. Медковец
Милен Горанов Табаков	10,18 дка	с. Медковец
Николай Ал. Стефанов	12,055 дка	с. Медковец

С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ е предоставило за ползване земеделска земя за текущата агро-стопанска година (2019/2020) съответно 1 254,192 дка. Предоставените за ползване активи представляват 99,96 % от общия размер на секюритизираниите активи (общо секюритизираниите активи в земеделска земя – 1 255,322 дка). Средната цена на единица наемна площ е 56,40лв.

Б. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

През изтеклата 2020г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществило сделки по замяна и/или покупко-продажба на земеделска земя.

В. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През изтеклата 2020г. не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

Г. Относителният дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към края на 2020г. няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

VI. Декларация за корпоративно управление

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

“Зенит Имоти” АДСИЦ 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 съвременната делова практика 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;

6.2. 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;

6.3. 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;

6.4. Обяснение от страна на емитента кои части от НККУ не спазва и какви са причините за това;

“Зенит Имоти” АДСИЦ спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя;

6.5. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса по 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 вътрешния 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.

6.6. *Инфрация по член 10, параграф 1, букви: „в,г,е,з,и“ от Директивата 2004/25ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:*

През 2020г. предложения за поглъщане към „Зенит Имоти“ АДСИЦ или от него към други лица не са осъществявани;

6.7. *Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:*

„Зенит Имоти“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав. Един от членовете на Съвета има представителни правомощия, а един от тях в лицето на Анастасия Русева е независим член на Съвета по смисъла на чл.116а от ЗППЗК. Останалите двама члена на съвета на директорите, а именно Лучана Адриано и Фабрицио Вентура са италиански граждани. Дружеството има прокурист в лицето на г-н Гиа - италиански гражданин. При изпълнение на своите функции членовете на Съвета на директорите се придържат към залягналите в Кдекса за корпоративно управление правила и принципи.

- СД осигурява надлежно разпределение на задълженията между своите членове. Основната функция на независимия 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. Месечното възнаграждение на членовете на СД е определено на една минимална работна заплата за страната. Дружеството не е предоставила на членовете на СД допълнителни стимули като акции, опции върху акции и други финансови инструменти. Възнаграждението на независимия 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, залягнали в националното законодателство.
- Поради специфичният си предмет на дейност Дружеството има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на ЗДСИЦ с “Каприкорн Консултинг Сървисиз”ООД – в качеството му на обслужващо дружество за „Зенит Имоти“ АДСИЦ. Обслужващото дружество 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 води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ. Счетоводната отчетност на дружеството се извършва от „Юнити каунт“ ЕООД, с която управляващото дружество има Договор за счетоводно обслужване, като г-жа Юлия Дренска е гл.счетоводител на дружеството. Дружеството е наело един служител в лицето на г-н Стефан Тодоров, който е назначен на длъжност Директор за връзки с инвеститорите в “Зенит Имоти” АДСИЦ.

- Дружеството има Одитен комитет в състав от трима члена, които са: Анастасия Русева - юрист, член на СД на “Зенит имоти” АДСИЦ, Елена Закова – икономист, независим член и Йорданка Драганова – икономист, независим член, като представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управление на рисковете 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;

6.8. 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, управителни и надзорни органи във връзка с горните аспекти, съобразно действащото законодателство.

VII. Нефинансова декларация, изготвена съгласно чл. 48 от Закона за счетоводството.

Описание на политиките на предприятието, осъществявани в областта на: екологията, социалните въпроси, въпроси, свързани със служителите в Дружеството, правата на човека и борбата против корупцията.

Дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ изцяло е съсредоточена в отдаване под наем или аренда на притежаваните от дружеството земеделски земи. В тази връзка не осъществява пряка производствена или друга дейност. В областта на екологията, социалните въпроси, както и въпроси, свързани със служителите в Дружеството, правата на човека и борбата против корупцията ръководството на “Зенит Имоти” АДСИЦ се старее, доколкото е приложимо в случая да спазва съответното законодателство в тази насока, като се ръководи от общоприетите принципи и норми, а именно:

Ръководни принципи по отношение на социалната отговорност:

- Спазване на приложимото национално законодателство и зачитане на международните актове в областта на социалната отговорност;
- Уважение и зачитане на основните права и свободи;
- Защита на общоприети човешки ценности;

- Осигуряване на сигурност в документооборота и разплащанията;

1. Бизнес модел

За времето на своето съществуване дейността на “Зенит Имоти” АДСИЦ е съсредоточена в 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.

Поради специфичният си предмет на дейност бизнес модела е съсредоточен в изпълнение на дефинираната по-горе стратегия и разширяване на водещата роля в сектора.

Основната цел е:

- поддържане на висок темп на растеж на инвестициите;
- дългосрочна възвращаемост за акционерите;
- утвърждаване на стабилност в сектора;

2. Екология и социални въпроси

“Зенит Имоти” АДСИЦ е отдало за ползване собствените си земеделски земи и в тази връзка няма пряко отношение към съответните екологични норми в областта на околната среда. Независимо от това ръководството на Дружеството се старее да следи дейностите да бъдат изпълнени по начин, гарантиращ опазване на околната среда. В чл. 11 от Договорите за наем, които “Зенит Имоти” АДСИЦ сключва с наемателите на собствената си земеделска земя е включен текст, който касае изискване за опазване на околната среда, а именно: **“Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да ползва наетия обект с грижата на добър стопанин, да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни и екологични норми, както и да не уврежда обекта по никакъв начин, включително чрез използване торове и други вещества, които унищожават и/или значително изтощават почвения слой на наетата земя.”

По отношение на социалните въпроси и въпросите, свързани със служителите на “Зенит Имоти” АДСИЦ можем да кажем, че Дружеството няма персонал. Има един служител в лицето на директора за връзки с инвеститорите и съответно съвет на директорите. При подбор на кандидати за тези позиции Дружеството се придържа към основните показатели: професионални и лични качества, компетентност. Осигурява възможност за обучение на своите кадри.

По отношение на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите “Зенит Имоти” АДСИЦ се придържа към основните принципи в тази насока, а именно: защита на човешките права, равенство между половете и зачитане на расова и социална принадлежност, доколкото са приложими за дружеството. В дружеството стриктно се спазва законодателството по отношение на борбата с корупцията. Тъй като предметът на дейност е строго профилиран, работата изисква създаване и поддържане на строга документация. В тази връзка Дружеството се придържа към общоприети принципи и норми в работата си с държавни и общински власти.

3. Цели, рискове и задачи, които предстоят по отношение на екологичните и социални политики. Дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси.

“Зенит Имоти” АДСИЦ няма начертани конкретни цели и задачи, както и не вижда пред себе си рискове, свързани с екологичните и социални политики. Дружеството ще се придържа към описаните по-горе в т. 2 дейности в тази насока. Дружеството няма да осъществява дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите и други социални въпроси.

4. Основни показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социални въпроси.

Предвид специфичният си предмет на дейност, “Зенит Имоти” АДСИЦ не може да покаже конкретни показатели по отношение на дейности свързани, свързани с екологични и социални въпроси.

03.02.2021г.
Пловдив

Лучана Адриано
Изп. директор

