

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
**КЪМ**  
**УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**На „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ**  
**ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022г**

*На основание чл. 100о1, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК във връзка с чл 14 от Наредба № 2 от 09.11.2021г на КФН*

**1. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на финансовата 2022г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.**

Към настоящето тримесечие в структурата на акционерния капитал е настъпила промяна, в резултат на която дружеството има един акционер в лицето на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, което придоби 100% от акциите на „Зенит Имоти“ АДСИЦ в резултат на извършена покупко-продажба на акции. Прз текущият период „Зенит Имоти“ АДСИЦ придоби 100 % от дяловете на „Каприкорн конслтинг сървисис“ ЕООД (трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС) в резултат на извършена покупко-продажба на дялове. „Зенит Имоти“ АДСИЦ стана част от Група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, която включва дружеството майка – „Зенит Имоти“ АДСИЦ и притежаваното от него „Каприкорн консултинг сървисис“ЕООД.

В началото на годината беше извършен финансов одит на годишният финансов отчет за 2021г от регистрирания одитор Денислав Велев, с рег. № 104 от „Финстаб“ ООД, избран за одитор на дружеството за финансовата 2021г. Завереният годишен финансов отчет на Дружеството за 2021г беше изпратен до КФН и БФБ чрез интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация. Акционерите бяха своевременно информирани, като същият беше оповестен на интернет страницата на дружеството – [www.zenitimoti.com](http://www.zenitimoti.com).

На 07.07.2022г бе проведено годишно Общо събрание на акционерите, което избра за регистриран одитор на дружеството за финансовата 2022г. - Денислав Велев, с рег. № 104 от „Финстаб“ ООД.

На 29.08.2022г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Зенит Имоти“ АДСИЦ, където бяха приети съществени решения относно дейността на Дружеството, а именно:

1/ Досегашният състав на Съвета на директорите бе освободен и бе избран изцяло нов Съвет на директорите в състав: Ромил Светозаров Златанов, Стефан Георгиев Атанасов и Георги Бахнев Георгиев. За Изп. директор на „Зенит Имоти“ АДСИЦ бе избран Георги Бахнев Георгиев. Също така бе заличена прокуратата.

2/ Досегашният състав на Одитния комитет на „Зенит Имоти“ АДСИЦ бе освободен и на негово място бе избран нов Одитен комитет в състав: Даринка Костова Хаджийска, Мая Георгиева Влъчкова и Галя Стефанова Негрова.

3/ Седалището и адресът на управление на Дружеството бяха променени в гр. София, р-н Оборище, ул. „Врабча“ № 8.

4/ Беше приет и одобрен от КФН нов Устав на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

През текущото тримесечие бе сключен договор с „Тексим Банк” АД, като банка-депозитар на „Зенит Имоти” АДСИЦ и договора с ОББ АД бе прекратен.

През отчетното тримесечие бяха приети и одобрени от КФН Правила за управление на риска и предстои одобрение от КФН на актуализиран договор за възлагане на дейност с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, който е сключен с „Каприкорн консултинг сървисис” ЕООД.

Информацията за приетите промени беше изпратена до КФН и БФБ чрез интегрираната система ЕКСТРИ, която дава публичност на получената информация, като същата беше качена на интернет страницата на дружеството – [www.zenitimoti.com](http://www.zenitimoti.com).

През отчетното тримесечие не са осъществявани сделки по покупко-продажба на инвестиционни имоти. Управляващите дружеството, както и неговия акционер са в изчаквателна позиция по отношение на бъдещи инвестиции.

От 2021 г. „Зенит Имоти” АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи, поради извършените продажби на земеделски земи през 2021г. За настоящата стопанска година има действащи договори за наем, за които Дружеството има договореност да получи полагащите му се наемни плащания.

Към настоящето тримесечие дружеството няма задължения.

Към датата на съставяне на настоящият финансов отчет „Зенит Имоти” АДСИЦ формира загуба в размер на 1 хил. лв.

Към 30.09.2022 г. паричната наличност на „Зенит Имоти” АДСИЦ е в размер на 1 959 хил.лв. по сметка в ТЕКСИМ БАНК АД, с която „Зенит Имоти” АДСИЦ има сключен договор и същата се явява банка-депозитар на дружеството по смисъла на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Банката-депозитар съхранява всички плащания за сметка на дружеството ни.

Дружеството няма никакви извънбалансови финансови договорености или договорни ангажименти, които следва да представим в настоящия отчет.

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

Дружеството има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с „Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД – 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.

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

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 на дружеството и резултатите от тази дейност.

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.

Инвестирането в акциите на “Зенит Имоти” АДСИЦ е свързано с висока степен на риск. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството 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 на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

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

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

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

#### **Инфлационен риск**

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

#### **Валутен риск**

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева

в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

#### **Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

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

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

#### **Рискове, свързани с панацеята от COVID-19**

След въвеждането на извънредното положение в страната на 13.03.2020г във връзка с епидемията от COVID-19 и въведените със съответния закон противоепидемични мерки ръководството на „Зенит Имоти” АДСИЦ направи анализ и оценка за възможното влияние на необичайната ситуация върху неговата дейност. Независимо от неопределеността на икономическата ситуация в страната и възможните последици от епидемичната криза становището на ръководството е, че няма основания да се очаква съществено влияние на кризата върху функционирането на Дружеството и преоценката на неговите активи.

### **3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.**

„Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществявало сделки извън обичайната дейност със свързани лица и /или заинтересовани такива други свързани с тях лица, както и не са били заемополучатели, заемодатели по между си или по отношение трети лица.

### **4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

Към отчетният период няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за дружеството. Вземанията и задълженията на дружеството са

сведени до минимум, което съответства на ограничената стопанско-оперативна дейност на дружеството.

## **5. 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“ АД СИЦ е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

25.10.2022г.  
гр. София

Изп. Директор: Георги Бахнев