

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

КЪМ УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ

ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022 г.

на основание чл. 100о1, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и Наредба № 2 на КФН

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

Към отчетното тримесечие в структурата на акционерния капитал е настъпила промяна, в резултат на която „Зенит Имоти“ АДСИЦ има един акционер в лицето на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, чрез придобиване на 100% от акциите в резултат на извършена покупко-продажба на акции.

През текущият период „Зенит Имоти“ АДСИЦ придоби 100 % от дяловете на „Каприкорн консултинг 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. През четвърто тримесечие на 2022 г. е отчетена загуба в размер 42 хил.лв.

През отчетното тримесечие няма промяна в одиторите на Дружеството. В началото на годината беше извършен финансов одит на индивидуалният годишен 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.

На 07.07.2022г бе проведено годишно Общо събрание на акционерите, което избра за регистриран одитор на дружеството за финансовата 2022 г. - 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.

След одобрение от КФН, бе сключен договор с „Тексим Банк” АД, като банка-депозитар на „Зенит Имоти” АДСИЦ и договора с ОББ АД бе прекратен.

Бяха приети и одобрени от КФН Правила за управление на риска и дружеството получи одобрение от КФН на актуализирания 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 консалтинг сървисис” ЕООД.

Информацията за приетите промени беше оповестена в индивидуалния финансов отчет на „Зенит Имоти” АДСИЦ към трето тримесечие на 2022г., като същата информация 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.

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

През четвърто тримесечие на финансовата 2022 г. Зенит Имоти АДСИЦ направи разходи за придобиване на ДМА – свързани с цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк в района на Община Тервел.

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 датата на съставяне на настоящият финансов отчет на индивидуална база е отчетена загуба в размер на 42 хил.лв.

Към отчетното тримесечие на 2022г. паричните средства са общо в размер на 9 хил.лв.

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

„Зенит Имоти” АДСИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с “Каприкорн Консалтинг Сървисиз” ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество. 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 и резултатите от тази дейност.

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

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

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

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

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

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

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

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

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

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството, а оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заема финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заема ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заема 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.

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.

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

Не са осъществявани сделки извън обичайната дейност със свързани лица и /или заинтересовани лица.

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

През настоящият отчетен период възникна вземане по предварителен договор за придобиване на имот, чрез покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

26.01.2023г.
гр. София

Изп. Директор: Георги Бахнев