

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за 2012г.**

по смисъла на чл.100(н) ал.7 от ЗППЦК, изготвен съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2 и чл.41 от Наредбата за Проспектите при Публично Предлагане на Ценни Книжа и за Разкриване на Информация от Публичните Дружества и Другите Емитенти на Ценни Книжа

Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи.

(Информация по смисъла на т.т.от 1 до 15 от Проложение 10 на Наредба2)

1. Учредяване, цели и предмет на дейност - "Зенит Имоти" АДСИЦ е учредено през 2007г. и 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)

Стратегията на ЗЕНИТ ИМОТИ, която се вписва в предмета му на дейност е: **ПОКУПКА** на земеделска земя и **ЗАДЪРЖАНЕТО** ѝ за времето на целия икономическия живот на дружеството. С оглед уедряването на земеделските площи някои парцели могат да бъдат **ПРОДАВАНИ** или **ЗАМЕНЯНИ**. През целия този период стремежът е земята да носи постоянен текущ доход под форма на **АРЕНДА**.

Основните цели пред дружеството са:

- Да осигури **ВЪЗХОДЯЩ И УСТОЙЧИВ ТРЕНД** в посока нарастване богатството 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
- **ДИВЕСРИФИКАЦИЯ** на портфейла от 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.

2. Инвестиции - През 2012г. дружеството направи покупки на земеделски земи в района на с. Бежаново, община Луковит. В същото време продаде имоти, находящи се в землището на с. Брягово, с. Татареве и с. Дълбок извор, община Първомай. Към момента „Зенит Имоти“ АДСИЦ има инвестиции в недвижими имоти, както следва:

Област	Община	Село	Категория	декари	цена
Монтана	Медковец	Медковец	ниви II-IV	115,500	46 252, 81 лв.
Разград	Кубрат	Бисерци	ниви III-VI	439,421	235 226,15 лв.
Разград	Кубрат	Тертер	ниви III-VI	585,91	325 113,42 лв.
Пловдив	Първомай	Брягово	ниви III-VI	29,916	11 372, 11 лв.
Пловдив	Първомай	Дълбок извор	ниви III-VI	3,166	12 66,40 лв.
Ловеч	Луковит	Бежаново	ниви II-IX	114,582	64 412,87 лв

Вземанията и задълженията на дружеството са сведени до минимум, което съответства на ограничената стопанско-оперативна дейност на дружеството.

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

През 2012г. **не се настъпили събития** с необичаен за дружеството характер, които да оказат съществено влияние върху дейността.

Дружеството **има сключен договор** по смисъла на ЗДСИЦ с "Каприкорн Консултинг Сървисиз" ООД – в качеството му на **обслужващо дружество** за Зенит Имоти. 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. Възнаграждението получено за тази му дейност през годината бе в размер на 5400.00 лв. Емитентът и други свързани с тях лица не са осъществявали сделки извън обичайната си дейност, както и не са били заемополучатели, заемодатели по между си или по отношение трети лица.

Финансовите отчети са изготвят в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, и припознати в България с Постановление № 207/07.08.2006г. на МС. Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), тъй като основните операции са в тази валута. Отчетите се изготвят на тримесечна база и съобразени с всички принципи за действащо предприятие.

Притежаваните от дружеството недвижими 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.

3. Ликвидност

През 2012 г. управляващите дружеството са водили политика при която се е осигурявало достатъчна ликвидност, т.е. не е съществувал момент, при който да се е появявало дефицит на парични средства в резултат на изискани задължения. Още повече, че такива не са били налице. Предпазливостта е била основен критерий при вземане на решения за разходване на средства дори за инвестиционни цели. През цялата 2012 г. не е имало каквито и да било тенденции, обстоятелства или рискове, които биха могли да доведат или за които да е имало основание да се смята, че биха довели до съществено изменение на ликвидността на дружеството.

За целите на спазване на нормативните изисквания при съставяне на настоящия отчет трябва да посочим, че поради липсата на какъвто и да е недостиг на ликвидни средства, не можем да посочим мерки, които дружеството ни е предприемало за да се премахне този недостиг. Също така няма как да посочим или отделно разгледаме вътрешните или външни източници на ликвидност и да коментираме неизползвани източници на ликвидни средства.

4. Капиталови ресурси

Поради характерния си предмет на дейност "Зенит Имоти" АДСИЦ редовно следва да провежда политика по набиране на капиталови ресурси. До настоящият момент дружеството е направило само едно публично предложение за набиране на капитал по форма на обикновени акции за 150 000 лв. през 2007 г. Към настоящия момент 70% от капиталовия ресурс на дружеството е от учредяването му в началото на 2007г., а останалата част е на база реализирана публична емисия на БФБ. През следващите години дружеството не е ползвало допълнителен капиталов ресурс. Поради тази причина не бихме могли да посочим съществени изменения на съотношението и относителната цена на такъв ресурс. Изменения на собствения капитал по отношение дейността на дружеството не биха могли да се очакват дори и поради непоказани балансово ангажименти, тъй като не съществуват задбалансови или други отчетени или неотчетени споразумения за финансиране. По смисъла на т.10 от Приложение 10 на Наредба 2 е необходимо да се отбележи, че средствата от извършената емисия през годината са вложени или предстои да бъдат вложени в земеделска земя.

Към края на 2012г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 102 000.00 лв., като управляващите считат че средствата не следва да бъдат реализирани бързо докато не е налице ясна перспектива за реализиране на нова емисия ценни книжа. Понастоящем средствата на дружеството се намират в разплащателна сметка в СИБанк. Съгласно договор със СИБанк, сключен още при учредяването на "Зенит Имоти" АДСИЦ, същата се явява банка-депозитар на дружеството по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ. Банката-депозитар съхранява всичките ни текущи парични средства за разплащане, а също и извършва всички плащания за сметка на дружеството ни.

6. Резултати от дейността

През 2012г. „Зенит Имоти“ АДСИЦ приключи с положителен финансов резултат в размер на 334 хил.лв., в следствие на следните приходи и разходи през годината :

Приходи по елементи за 2012г..

Табл.1 хил.лв.

Вид приход	Размер	Обяснение
Полож. разлика от операции с финанс. активи	333	Полож. разлики от преценка и продажба на земеделски земи
Приходи от услуги	27	Постъпления от наем на земеделска земя
Приходи от лихви	6	
ОБЩО ПРИХОДИ	366	

Дружеството е получило и приходи от наеми в размер на 27 000 лв. Вземанията от наеми към момента на изготвяне на настоящия доклад са в размер на 450 лв. от **ЕТ Петър Стефанов** от с.Татаревец за периода на 2011г. и от **"Теди-85"ЕООД – 623лв.** за района на с. Медковец от предходни години. По отношение на последния дружеството ще предприеме по-сериозни мерки съгласно взаимни ни договор, тъй като задължението му е за стпанската 2008/2009г.

Вид разход	Размер	Обяснение
Отриц. разлика от операции с финанс. Активи	0	Отриц. разлики от преоценка на земеделски земи в края на годината
Разходи за дейността	32	Разходи по управление, оценка, консултации и др.
ОБЩО РАЗХОДИ	32	

От горните таблици ясно могат да се видят тенденциите при формирането на приходите и разходите на дружеството.

Управляващите дружество смятат, че показаното структуриране на приходите и разходите е реално и отговаря на стопанската дейност на дружеството осъществявана през 2012 г. Печалбата от дейността е в резултат на положителната преоценка на земите ни, придобити през 2007 г. и 2012 г. и последно преоценени през 2012 г. Това е нормално с оглед ръста на цените на земеделските земи през 2012г. тенденция, която се очаква да се запази и през 2013 г. В този смисъл резултатите не противоречат на прогнозите за този период заелегнали в проспектните документи на дружеството към момента на учредяването. Тогава бяха заложени параметри с малък но непрекъснат ръст на цената на земеделската земя през годините, което с леки колебания през 2009г. е налице. Преоценката на инвестиционните активи на дружеството (земеделските земи) по пазарна стойност е направена в края на отчетния период и е съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по-специално чл.20, ал.1. При изготвянето на пазарната стойност на оценяваните имоти са взети предвид изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи. Отнесени са влиянието на категорията на земята, начина на трайно ползване, площ, поливност, отстояния от населено място, пазарен център или път с трайни настилки. За определяне на пазарната стойност на земите е използван *сравнителния метод*, основаващ се на реално извършени покупки-продажби или офертни цени на земеделски земи с характеристики, сходни с характеристиките на оценявания имот.

До датата на съставяне на настоящия отчет за управление **не са налице събития**, които биха могли да доведат до промяна на така показаното по-горе структуриране.

Поради факта на формиране на приходите основно от преоценка на земеделска земя, съществено значение би могло да се окаже в следващите отчетни периоди евентуален спад 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 с 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.

През 2012г. инфлационните процеси не са влияели пряко на стойността на активите, поради което върху показните стойности не са налице ефекти на променящите се цени и други, свързани с протичащи в страната инфлационни процеси.

Структурата на собствения капитал по елементи за 2012г. се формира както следва.

Структура на капитала по елементи за 2012 г.

Табл.3 хил.лв.

	Размер	Обяснение
Основен капитал	650	Акционерен капитал
Резерви	24	Премийни резерви при емитиран е на ценни книжа
Натрупана печалба	105	
Текуща печалба	334	
ОБЩО КАПИТАЛ	1 113	

7. Разкриване на информация, която може да повлияе на значително върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет за управление не съществуват тенденции, както не са налице събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността на дружеството за отчетания период за 2012г.

8. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет не са налице събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху данните и информацията, изложени в него. Анализът на дейността на дружеството е коректно отразен и не са налице събития след окончателното счетоводно приключване, които да променят стойностите, служещи като негова база.

9. Важни научни изследвания и разработки

“Зенит Имоти” АДСИЦ не е осъществило важни изследвания или разработки. Предметът му на дейност се ограничава в управление на дъщерни дружества или портфейлно инвестиране, което не предполага такъв вид изследвания, характерни повече за производствени или научни стопански единици.

10. Предвиждано развитие на дружеството.

По отношение стопанската дейност за 2013г., управляващите дружеството очакват инвестиционните активи на дружеството да тръгнат още в посока на увеличаване на стойността си. Заедно с това очакваме да се отвори капиталовото финансиране, което е основната идея за продължаване на стратегията на Зенит Имоти АДСИЦ. Очакваме да увеличим с още 10% приходите ни по договорите ни за наем.

11. Управление

(Информация по смисъла на т.16,17,18и19 от Приложение10 на Наредбата)

През 2012 г. настъпи промяна в броя и състава на Съвета на директорите, като до 28 март 2012г. бяха в състав от пет члена, както следва:

Никола Зикатанов – Председател;
Владимир Москов – Заместник председател и Изп.директор;
Светослав Батуров – Изп. Директор;
Мадлена Гугова – Член;
Любен Витанов – Член

На проведеното редовно Общо събрание на акционерите на 28.03.2012г. бе взето решение за намаляване на броя на членовете от петима на трима и промяна в състава им, който до момента е следния:

Фабрицио Вентура-гражданин на Р. Италия, Председател на СД
Анастасия Руменова Русева-Зам. председател на СД
Лучана Адриано-гражданин на Р. Италия, Изп. Директор

Всичките членов на СД получават **вънграждение** в размер на една минимална заплата за страната, като възнагражденията са начислени и изплатени в срок до към края на фианнсовата година, за която са относими. Общият им размер през 2012г. е сумата в размер на 14 000лв.

Членовете на СД притежаващи акции от “Зенит Имоти” АДСИЦ към края на 2012г.

- Лучана Адриано-гражданин на Р. Италия, Изп. Директор
- Фабрицио Вентура-гражданин на Р. Италия, Председател на СД

На дружеството **не са извести договорености**, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпн промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Главен счетоводител на Дружеството е Г-жа Юлия Дренска.

Г-н Стефан Тодоров е лице за връзки с инвеститори на дружетството от 2012г. Службният му адрес, съответства на адреса на управлението на дружеството. Ел.адрес: zenit@zlatenlev.com, тел. +032/ 624-909 *(Информация по смисъла на т.21 от Приложение10 на Нардбата)*.

Понастоящем “Зенит Имоти”АДСИЦ **не е страна** по нито едно съдебно дело или висящи съдебни, административни или арбитражни производства.
(Информация по смисъла на т.20 от Приложение10 на Нардбата) .

12. Промени в цените на акциите на дружеството

(по смисъла на т. V от Приложение No: 10 към Наредба 2 за съдържанието на годишния доклад на публично дружество)

Търговията с акции на дружеството е минимална. Слабата ликвидност е в резултат предимно на малкия акционерен състав на дружеството към настоящия момент.

Управляващите дружеството не са в състояние да прогнозират цените на акциите на свободния пазар, но с оглед застъпените по-горе предвиждания ще се стремят към отстояване на позиция за увеличаване на нетната стойност на активите.

Към края на 2012г. стойността на акция въз основа НСА на дружеството е в размер на 1.72лв., което представлява увеличение с 0.52лв. (или със 70 %) в сравнение със стойността на акцията по този показател в края на 2011г.

13. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление:

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ бе приета от членовете на Съвета на директорите в средата на 2007 г.

Целта на тази Програма бе, на основата на утвърдени принципи, да обедини действията на управителни органи, акционери и други заинтересовани лица за добро корпоративно управление. Ясно бяха определени целите на дружеството, средствата за постигането им и резултатите.

При анализ на Програмата бе установено, че Дружеството стриктно се придържа към залегналите в нея принципи и спазва установените основни направления, а именно:

- Защита правата на акционерите
 - Равнопоставено третиране на всички акционери
 - Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица
 - Своевременно разкриване на информация и прозрачност
 - Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони, контрол в управлението с оглед на най-добрия интерес на акционерите
- Всеки от членовете на Съвета на директорите оценява и планира корпоративната стратегия с оглед защита интересите на акционерите. Вземите от тях решения бяха на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликт на интереси.

Стриктно се спазват залегналите в Програмата мерки относно: увеличаване на защитата правата на акционерите и равнопоставеността им третиране; по-голяма прозрачност и ефикасна комуникация между управителните органи, акционерите и потенциалните инвеститори.

Директорът за връзки с инвеститорите в "Зенит Имоти" АДСИЦ стриктно спазва наредените в Програмата цели. Ръководейки се от вменените му със закон права и задължения, той осъществява ефективната връзка между акционерите, управителните органи на Дружеството и лицата, проявили интерес да инвестират.

За дружеството е от голямо значение добрата оценка, която дават акционерите относно ефикасността на програмата и нейното изпълнение.

Управителният орган на Дружеството, директора за връзки с инвеститорите и всички служители, работещи в дружеството се стремят да постигат набелязаните в Програмата за добро корпоративно управление цели.

**14. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 относно
Информацията за публичното дружество.**

Съставилите настоящия Отчет за управлението преценяват, че Информацията по смисъла на Приложение № 11 е предоставена достатъчно достъпна за всеки инвеститор. Разясненията са ясни и недвусмислени и са достоверни, така щото да предоставят цялата информация за инвеститорите в дружеството и за неговите акционери.

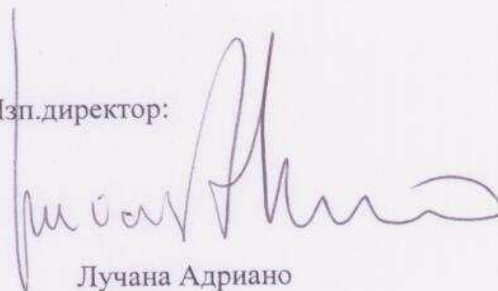
15. Друга информация по преценка на дружеството

Искаме да уведомим уважаемите акционери, че мястото където могат по-подробно да се запознаят с дейността на дружеството е както в гр. Пловдив, ул. „Княз Александър I Батенберг“ № 42, ет. 3, също така и в София, кв. „Гео Милев“, ул. „Постоянство“ 67Б. Телефонът на дружеството гр. Пловдив е +032/ 624-909 и в гр. София е 02/9654536.

01 февруари 2013г.

София

Изп.директор:



Лучана Адриано