

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1 Правен статут**

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №4043/2007 със седалище и адрес на управление гр. София 1111, ул. Постоянство №67Б.

Основният капитал на дружеството е в размер на 650,000 лв., разпределен в 650,000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е с едностепенна структура на управление - управлява се от Съвет на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Владимир Иванов Москов и Светослав Тодоров Батуров - заедно и поотделно.

Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД е основано с решение № 1 от 21.04.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело № 6123/2007 със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, ж.к. Гео Милев, ул. Постоянство 67Б.

Основният капитал на дружеството е 5,000 лв. Разпределен в 500 дяла.

Едноличен собственик на капитала е Зенит Имоти АДСИЦ.

Дружеството се представлява и управлява от Илия Стоянов Итков.

### **1.2 Предмет на дейност**

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

Предметът на дейност на Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 ал 2 от ЗДСИЦ.

## **2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **2.1 Общи положения**

Групата води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Консолидираният финансов отчет на групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) (база 2005), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards

(IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

## **2.2 База за изготвяне**

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство за прилагане на други оценки.

Информацията в консолидирания финансов отчет е представена в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.

## **2.3 Принципи на консолидация**

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на Зенит Имоти АДСИЦ и Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД.

Финансовите отчети на Зенит Имоти АДСИЦ и Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД са изготвени за същия отчетен период като тези на групата, спазвайки последователност на счетоводните политики. Елиминирани са сделки и салда между дружествата в групата.

Финансовите отчети на Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД са включени в консолидирания финансов отчет на Зенит Имоти АДСИЦ, като са спазени изискванията на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети.

## **2.4 Сравнителни данни**

В настоящия отчет не е представена сравнителна информация, тъй като Групата е регистрирана през отчетния период.

## **2.5 Отчетна валута**

Съгласно изискванията на българското законодателство, Групата води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

## **2.6 Операции в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като печалби или загуби от валутни операции за периода, в който възникват.

## **2.7 Инвестиционни имоти**

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход в отчета за доходите.

## **2.8 Финансови активи**

Инвестициите в дъщерни дружества първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им. След първоначалното признаване се отчитат по цена на придобиване. Под инвестиции в дъщерни дружества следва да се разбира единствено разрешените от закона такива инвестиции в т.нар. обслужващи дружества.

Инвестиции в други дружества – съгласно предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и разпоредбите на ЗДСИЦ такъв тип инвестиции не са възможни.

Депозити и предоставени заеми се представят в баланса по стойността на дължимата главница. Лихвите се начисляват пропорционално на периода до падежа, а неполучената част от лихвите се отразява като вземане.

## **2.9 Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

## **2.10 Парични средства и парични еквиваленти**

За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични пари в брой, в банки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

## **2.11 Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

## **2.12 Данъци**

Според българското данъчно законодателство Зенит Имоти АДСИЦ е освободено от корпоративен данък на основание чл. 175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Според българското данъчно законодателство Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД дължи

корпоративен данък в размер на 10%.

### **2.13 Доход на акция**

За определяне на дохода от една акция в Дружеството нетният финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции. За определяне на дохода от една акция на база на разпределяемата печалба (т.е. ефекта от преоценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

### **2.14 Признаване на приходи и разходи**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане под формата на парични средства или парични еквиваленти.

### **2.15 Валутен риск**

Акциите на Групата са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### **2.16 Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Групата. Поради това, акционерите на Групата 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.

Групата няма сигурност, че инвеститорският интерес към неговите акции ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

### **2.17 Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Групата, дължащо се на изменение на пазарните лихвени проценти. Към края на отчетния период Групата не притежава съществени лихвоносни активи и пасиви, поради което този риск е минимален.

**ЗЕНИТ ИМОТИ АД СИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛОДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.**  
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

**1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ –**

Сумите в тази бележка са в лева

	<b>Към</b> <b>31.12.2007</b>
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	
Увеличение през периода	76,348
Преоценка по справедлива стойност	14,253
<b>ОБЩО</b>	<b>90,601</b>

	<b>Към</b> <b>31.12.2007</b>
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	
Увеличение през периода	33,333
Преоценка по справедлива стойност	4,570
<b>ОБЩО</b>	<b>37,903</b>

	<b>Към</b> <b>31.12.2007</b>
Имоти с. Медковец нива кат. 2	
Увеличение през периода	11,532
Преоценка по справедлива стойност	2,182
<b>ОБЩО</b>	<b>13,714</b>

	<b>Към</b> <b>31.12.2007</b>
Имоти с. Медковец нива кат. 3	
Увеличение през периода	19,306
Преоценка по справедлива стойност	1,339
<b>ОБЩО</b>	<b>20,645</b>

**ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛОДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.**  
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

**1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

	<b>Към 31.12.2007</b>
Имоти с. Медковец нива кат. 4	
Увеличение през периода	1 485
Преценка по справедлива стойност	254
<b>ОБЩО</b>	<b>1 739</b>
	<b>Към 31.12.2007</b>
Имоти с. Тертер нива кат. 3	
Увеличение през периода	86,329
Преценка по справедлива стойност	12,583
<b>ОБЩО</b>	<b>98,912</b>
	<b>Към 31.12.2007</b>
Имоти с. Тертер нива кат. 4	
Увеличение през периода	95,370
Преценка по справедлива стойност	12,575
<b>ОБЩО</b>	<b>107,945</b>
	<b>Към 31.12.2007</b>
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	
Увеличение през периода	332
Преценка по справедлива стойност	6
<b>ОБЩО</b>	<b>338</b>

## 1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	<u>Към</u> <u>31.12.2007</u>
Имоти с. Тертер нива кат. 5	
Увеличение през периода	7,993
Преценка по справедлива стойност	921
<b>ОБЩО</b>	<u><u>8,914</u></u>
	<u>Към</u> <u>31.12.2007</u>
Имоти с. Тертер нива кат. 6	
Увеличение през периода	7,018
Преценка по справедлива стойност	792
<b>ОБЩО</b>	<u><u>7,810</u></u>

Зенит Имоти АДСИЦ е придобило инвестиционните си имоти през ноември 2007 година и ги е преценило по справедлива пазарна стойност към 31.12.2007 г. Преценката на имотите е извършена от двама лицензирани оценители - Иванка Ставрева Тодоринова и Иван Янков Мутафчиев.

## 2. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>Към</u> <u>31.12.2007</u>
Парични средства в банки	93
Парични средства в срочни депозити	208
<b>ОБЩО</b>	<u><u>301</u></u>

Наличните към 31 Декември 2007 г. парични средства са по сметки на Дружеството в СИБАНК АД. Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ и Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД са в български левове.

3. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2007
Задължения към доставчици и клиенти	3
Задължение към членове СД	1
<b>ОБЩО</b>	<b>4</b>

4. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на групата е в размер на 650,000 лв., разпределен в 650, 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Периодът, приключващ на 31.12.2007
Разходи за външни услуги	11
Разходи за заплати	6
Разходи за социални осигуровки и надбавки	1
Други разходи	28
<b>ОБЩО</b>	<b>46</b>

## 6. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни
Акции в началото на периода	31.12.2006	-	-	365	365
Издадени акции	14.02.2007	-	650,000		
Акции в края на периода	31.12.2007	-	650,000	365	365
				<u>31.12.2007</u>	
Нетна печалба/(загуба) за периода				12,373.60	
Доход на акция				0.0190363	
Нетна печалба/(загуба) за периода без приходи от преценка на инвестиционните имоти (нетен реализиран финансов резултат)				(37,101.84)	
Доход на акция				(0.05708)	

## 7. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Изпълнителен директор:  
Владимир Москов



Съставител:  
Юлия Дренска

20.04.2008 г.