

**Консолидиран междинен доклад за дейността
на “Зенит Имоти” АДСИЦ към 31.12.2007г.
(по смисъла на чл.33, ал.1, т.2 от Наредба No:2)**

1. Информация за важни събития, натъпили през последното тримесечие и от началото на финансовата година, както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

1. С Решение на СГС от 11.10.2007 капиталът на “Зенит Имоти” бе увеличен от 500 000 лв. на 650 000 лв. Това събитие даде възможност за увеличаване на инвестиционната активност на дружеството, а с факта че увеличението бе реализирано на БФБ, даде публичен статут на дружеството.

2. Покупките на дружеството бяха предимно в земеделска земя и бяха съсредоточени в два основни района – Монтанско и Разградско. През отчетния период дружеството е придобило земеделска земя както следва:

<u>Област</u>	<u>Община</u>	<u>Село</u>	<u>Категория</u>	<u>декари</u>	<u>цена</u>
Монтана	Медковец	Медковец	ниви III	116	32 322 лв.
Разград	Кубрат	Биесерци	ниви III	274	110 212 лв.
Разград	Кубрат	Тертер	ниви III-VI	477	197 065 лв.

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

Към датата на съставяне на настоящия Междинен доклад за дейността 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.

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 фактори.

Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намалени, 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, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и занапред.

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 ще 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, а – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството

3. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

“Зенит Имоти”АДСИЦ не е осъществявал сделки със свързани лица по смисъла на т.б.3.2. от Приложение 2 към НППЦКРИПДДЕЦК, а също и не е осъществявало сделки по смисъла на т.б.3.3. от Приложение 2 на същата Наредба.

4. Дружеството има сключен договор по смисъла на чл.18, ак.2 от ЗАДСИЦ с обслужващо дружество “Каприкорн Консалтинг Сървисиз”ЕООД. Обслужващото дружество е с капитал от 5 000 (пет хиляди) лева, които са изцяло собственост на “Зенит Имоти”АДСИЦ. Това обслужващо дружество е единствения субект, чийто финансови резултати намират отражения в Консолидирание тримесечен отчет на “Зенит Имоти”АДСИЦ



Изм. Директор.....
Светослав Батуров