

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансово състояние на индивидуална база на

„ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

за трето тримесечие на 2018 г.

съгласно чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

### **I. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2018 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

През отчетното тримесечие „Зенит инвестмънт холдинг“ АД сключи две сделки на обща стойност 1,7 млн.евро, в резултат на които придоби мажоритарни участия в следните дружества – Ленд опортюннити къмпани и Мадара български пропърти фънд. В резултат на тези сделки активите на дружеството нарастват и към 30.09.2018г. възлизат на 23 300 хил.лв., в т.ч.: нетекущи в размер на 5 436 хил.лв. и текущи в размер на 17 864 хил.лв.

На 08.10.2018г. е извършено второ лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 588 356,54 лв. Плащането е извършено чрез “Централен депозитар” АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 05.10.2018г.

Към 30.09.2018г. дружеството е реализирало общо приходи от дейността в размер на 1 376 хил.лв., които представляват изцяло финансови приходи. Получените приходи от дивиденди са в размер на 101 хил.лв., от лихви – 629 хил.лв. и от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти – 646 хил.лв.

Разходите за дейността са общо 1 165 хил.лв., от които 76,48% представляват разходи за лихви (главно по емитирания облигационен заем).

Финансовият резултат на дружеството за деветмесечието е счетоводна печалба в размер на 211 хил. лв., спрямо 178 хил.лв. за същия период на 2017г.

### **II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период**

През м.август в резултат на подписано допълнително споразумение към предварителен договор за покупка на акции от 12.10.2017г. и допълнително споразумение към него от 12.01.2018г., за Дружеството възниква вземане, представляващо наказателна лихва за забава, считано от 01.07.2018г. до датата на окончателното издължаване на дължимата сума по договора. Към 30.09.2018г. размерът на нововъзникналото вземане е 116 хил.лв., като през м.октомври същото е погасено.

Задълженията за лихви по облигационния заем за третото тримесечие са в размер на 569 хил.лв.

### **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през третото тримесечие на 2018 г.**

През третото тримесечие на 2018 г. не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

### **IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**

#### **4.1. Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента**

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото му може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди.

Тъй като „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД развива дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от тяхното състояние, резултати и перспективи. Способността на Дружеството да продължава да инвестира собствените и привлечени средства в дъщерни, асоциирани и други компании, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с тях, включително размера на печалбите и паричните потоци.

Въпреки че дейността на компаниите, в които Дружеството инвестира е диверсифицирана в различни отрасли на националната икономика, неблагоприятно развитие в един или повече от тези икономически отрасли, в които те оперират, би могло да има неблагоприятен ефект върху оперативните им резултати. От това следва, че дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е изложена на отрасловите рискове на дружества, в които инвестира. При това влиянието на отделните рискове е пропорционално на дела на съответния отрасъл в структурата на дългосрочния инвестиционен портфейл на Емитента.

#### 4.2. Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, като дружество от холдингов тип е да не осъществява ефективно управление на инвестиционния си портфейл. Също така липсата на ресурс за финансиране на планирани инвестиции може да доведе до отрицателни финансови резултати, а това пряко влияе върху финансовото състояние на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Предвид дейността си „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира доходността си изцяло чрез управление на финансовите си активи, а не чрез производствена дейност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в полето на инвестиране на финансови средства. Най-голям дял от приходите на дружеството са от управление на текущите му финансови активи, под форма на акции на емитенти, търгувани на Българска Фондова Борса АД. Поради тази причина бизнес рискът за Емитента е тясно свързан с капиталовия пазар и евентуалната невъзможност дружеството да бъде в състояние да изгради система за избягване влиянието на рисковете свързани с инвестирането на капиталовите пазари.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Колкото по-голям е дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели

се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

Приемливата или "нормалната" степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

#### 4.3. Рискове, свързани със стратегията за развитие на Емитента

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята пазарна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

#### 4.4. Рискове, свързани с управлението на Емитента

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата както от висшия мениджърски състав, така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на единната управленска информационна система;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

#### 4.5. Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитният риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Основните задължения на дружеството са по отношение непотърсен дивидент от акционери през-предходни периоди и емитирания през м.октомври 2017г. облигационен заем.

#### 4.6. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Изграждането на изцяло нови бизнес модели през последните години изисква специфична квалификация в екипа от служители, като конкуренцията между работодателите, допълнително ограничава и без това свития кръг от добре образовани и квалифицирани служители.

Бизнесът на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите и служителите на Емитента. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

#### 4.7. Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност на Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви, независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива.

#### 4.8. Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, емитентът се гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

#### 4.9. Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби.

Валутният риск за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото и второ, кредитният ресурс, който използва „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД за финансиране на дейността си е във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват приходите на Емитента.

26.10.2018г.

Изпълнителен директор:

Величка Сахакян

