

Консолидиран годишен доклад за дейността на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (Групата) през 2020г.

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ (Групата) е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 45 във връзка с чл.39-41 от Закона за счетоводството и представя цялата съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на Групата, както и перспективите за развитие.

Групата „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ е формирана след като на 11.10.2017г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД придоби 100% от капитала на „Златен Лев Капитал“ АД, което е управляващо дружество по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Групата „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ към 31.12.2020г. включва дружеството - майка „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, притежаваното чрез пряк контрол дъщерно дружество УД „Златен Лев Капитал“ ЕАД (100% от капитала) и притежаваното чрез пряк контрол дъщерно дружество „АРТЕА 12“ ЕООД (100% от капитала), придобито през месец август 2020г. На 27.11.2019г. СД на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е взел решение притежаваните от Дружеството участия в „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитед“ (53.9% от капитала) и в „Ленд опортюнити къмпани Лимитид“ (100% от капитала) да бъдат продадени. В тази връзка посочените инвестиции са класифицирани към 31.12.2019г. като държани за продажба, съгласно МСФО 5 и не са включени в консолидацията на Групата за 2019г. и 2020г. съгласно ДИРЕКТИВА 2013/34/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 26 юни 2013 година относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия. Инвестицията в „Ленд опортюнити къмпани Лимитид“ е продадена през 2020г., а инвестицията в „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитед“ се очаква да бъде продадена през 2021г.

1. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

През 2020г. Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ се е придържала към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на дружествата от Групата, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Групата, намираща израз в инвестиционната ѝ политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- имат бърза ликвидност;
- има възможност за тяхната текуща или периодична оценка;

Резултатите от дейността на Групата през 2020г., са представени като Приложение към настоящия финансов отчет и представят вярно и честно развитието на дейността ѝ.

Групата завършва 2020г. с положителен финансов резултат в размер на 227 хил.лв., спрямо 326 хил. лв. за 2019г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 46 910 хил.лв. , спрямо 46 941 хил.лв. за 2019г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Дружеството-майка „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787 със седалище и адрес на управление гр.София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Дружеството е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е холдингово дружество по смисъла на чл.277 от Търговския закон (ТЗ) с предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона.

Акциите на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код ZNTH.

Предметът на дейност на дъщерното Управляващо дружество „Златен Лев Капитал“ АД е управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително: управление на инвестициите; администриране на дяловете, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, управление на риска, водене на книгата на притежателите на дялове, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги. Управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги: управление на дейността на национални инвестиционни фондове; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти; съхранение и администриране на дялове на предприятия за колективно инвести

Управляващото дружество издава, предлага за продажба и изкупува обратно дялове на управляваните колективни инвестиционни схеми всеки работен ден. Издаденият лиценз на Управляващото дружество има действие за всички държави членки, но през 2020г. услугите му се предлагат само на територията на България.

През 2020г. дейностите, извършвани от УД „Златен Лев Капитал“ АД, са свързани основно с дейността по управление на две колективни инвестиционни схеми: Договорен Фонд „Златен лев“ и Договорен Фонд „Златен лев Индекс 30“. През 2020 г. УД „Златен лев Капитал“ АД не е извършвал доверително управление на индивидуални портфейли.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „АРТЕА 12“ ЕООД е покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, вътрешна и външно-търговска дейност, извършване на комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, търговско

представителство и посредничество, придобиване и управление на дялови участия в други дружества, реструктуриране и управление на дружества, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от българското законодателство.

Светът е обхванат от пандемията COVID-19. Много държави прилагат значителни ограничения за своите граждани и компании, които оперират в тези страни. Резултатите от пандемията и дългосрочното ѝ въздействие върху глобалната икономика и отделните пазари все още не са достатъчно известни. Ръководството на Дружеството е наясно със сериозността на ситуацията и нейното потенциално въздействие върху активите на Дружеството, във връзка с което продължават да я следят отблизо.

Рисковете, на които е изложена Групата и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото ѝ състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружествата и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

A. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

➤ Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален спад на Брутният вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

Според Националния статистически институт (НСИ) БВП за 2020г. по предварителни данни намалява в реално изражение с 3.8% спрямо 2019г. и възлиза на 118 605 млн. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 60 642 млн. евро, като на човек от населението се падат 8 724 евро.

➤ Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще. Въпреки това, ако в близките месеци не бъде сформирано стабилно правителство на Република България, имайки предвид резултатите от проведените в началото на месец април 2021г. парламентарни избори и резултатите от тях, може да се очаква да настъпи политическа криза в страната.

➤ Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в

понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху финансирането на дружествата от Групата. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Групата, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Най-голямата международна рейтингова агенция S&P Global Ratings (Стандарт енд Пуърс) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2' и потвърди перспективата като стабилна в края на ноември 2020г. Ревизията, направена в края на май 2020г. от положителна на стабилна перспектива отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията с COVID-19. От рейтинговата агенция отчитат нарастване на макроикономическите и фискални рискове, но имайки предвид, че през последните години макроикономическите дисбаланси на страната са се свили значително, очакванията на анализаторите са, че българската икономика ще се възстанови през 2021 година. Според оценката на S&P Global Ratings България влиза в настоящата рецесия със силна външна позиция, след години на излишък по текущата сметка.

➤ Валутен риск

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

➤ Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

➤ Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Евроразоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

➤ Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки, че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС,

прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

➤ **Риск от форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботажни, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от "Зенит Инвестмънт Холдинг" АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия“ от развилата се в края на 2019г. епидемия от остър респираторен синдром, свързана с новия коронавирус COVID-19 (Ковид-19). Откритият в края на 2019г. в Китай нов вирус бързо се пренесе в целия свят, като Европа е силно засегната. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавируса, включително и България. Пазарите в цял свят търпят сривове, каквито не е имало от финансовия крах през 2008г.

Б. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество и отрасъла, в който оперира, като относимите към дружеството-майка са както следва:

➤ **Рискове, свързани с дейността и структурата на дружеството**

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ 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 дружеството, включително и способността му да изплаща дивиденди.

Тъй като Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ развива дейността си чрез дружествата в които инвестира, нейното 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 изплаща дивиденди, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на акционерите, ще зависи от редица фактори, свързани с тях, включително размера на печалбите и паричните потоци.

Въпреки, че компаниите, в които Дружеството-майка инвестира са диверсифицирани в различни отрасли на националната икономика, неблагоприятно развитие в един или повече от тези икономически отрасли, би могло да има неблагоприятен ефект върху оперативните резултати на компаниите. От това следва, че дейността на Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ 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 дружеството.

➤ Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадена компания, 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", 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 Групата "Зенит Инвестмънт Холдинг".

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 Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ реализира доходност 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 Групата са от управление на текущите ѝ 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 Групата 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 затруднения при изплащане 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.

➤ Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Групата 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 Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Групата;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на управленската 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.

➤ **Кредитен риск**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Групата да посрещне задълженията си по привлечените средства и е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение на задълженията 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 Групата.

➤ **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 дружеството 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.

➤ **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружество не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от страна на контрагенти на дружеството.

Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Групата поддържа и управлява портфейл в краткосрочни финансови активи, който към 31.12.2020г. е на стойност 39 423 хил.лв., спрямо 38 922 хил.лв. за 2019г. и 24 989 хил.лв. за 2018г. При необходимост и с цел гарантиране редовното обслужване на облигационния заем, „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД може да прибегне до продажба на част от инвестициите си в краткосрочни финансови активи.

➤ **Риск от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните**

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в Групата при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно- групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. На консолидирано ниво това може да рефлектира негативно върху рентабилността на групата.

Всички сделки със свързани лица в Групата се осъществяват при условия и цени, които не се различават от обичайните пазарни такива.

➤ **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 Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото и второ, кредитния ресурс, който използват дружествата за финансиране на дейността си е във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват приходите му.

1.2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 31.12.2020г. Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ притежава текущи финансови активи в размер на 39 423 хил.лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент. В следващата таблица е представена информация за състоянието на портфейла от активи на дружеството към 31.12.2020г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2020
Емитент	BGN '000
Елхим-Искра АД	4
Албена АД	4
Стара планина холд АД	2
Холдинг Варна АД	3 943
Химимпорт АД	22
Монбат АД	1
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	865
Еврохолд България АД	9
Тексим Банк АД	155
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4 980
Трейсгруп холд АД	6
Зърнени храни България АД	1
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 696
Първа Инвестиционна Банка АД	7
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	3
Индустриален холдинг България АД	2
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	27
Адванс Терафонд АДСИЦ	4
Родна Земя Холдинг АД	130
Инвестиционна Компания Галата АД	1 577
Химснаб България АД	1 579
Общо	24 019

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Финансови активи по репо сделки	9 521
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	1 580
Вземания по цесии	3 531
Вземания от лихви по цесии	162
Вземания по заеми	610
Вземания от лихви по заеми	5
Общо	15 404
Всичко финансови активи	39 423

Към 31.12.2020г. пасива на отчета за финансовото състояние на Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ включва:

Общо собствен капитал в размер на 2 323 хил.лв., формиран от Основен капитал от 248 хил.лв., Резерви – 104 хил.лв. и Неразпределена и текуща печалба от дейността – 1 971 хил.лв.

Нетекущи пасиви в размер на 15 366 хил.лв., от задължения по емитирания облигационен заем – 15 366 хил.лв.

Текущи пасиви в размер на 29 221 хил.лв., от които 3 843 хил.лв. текуща част от задължения по емитирания облигационен заем - 19 558 хил.лв., 24 233 хил.лв – привлечени средства по репо сделки, 300 хил.лв. - лихви по репо сделки, 309 хил.лв. - лихви по облигационен заем, 469 хил.лв. - задължения към доставчици и други контрагенти, 67 хил.лв. - непотърсен дивидент за минали години на акционери на Дружеството-майка.

Емитирания от дружеството-майка на 06.10.2017г. облигационен заем е със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6.00 % (шест процента) на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

- цел на облигационния заем – Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства ще се цели формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл.

През 2020г. са извършени пето и шесто лихвени плащания в общ размер на 600 000 евро чрез левовата равностойност от 1 173 498 лева.

Нетния резултат от финансови операции на Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ за 2020г. е положителен в размер на 110 хил.лв., докато за 2019г. е 14 хил.лв.

Разходите за дейността на Групата през годината са в размер на 722 хил.лв. Печалбата за 2020г. е 227 хил.лв, а за 2019г. е 326 хил.лв.

Извършваната от дружествата в Групата дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхвата и обема на извършваната от дружествата в Групата дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на дружествата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация в Групата Зенит Инвестмънт холдинг са предназначени и гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

1.3. Ефект от вируса SARS-CoV-2 и пандемията от COVID 19 върху дейността на Дружеството през 2020 година

От края на 2019 година в световен мащаб се развива епидемия от нова коронавирусна болест, първоначално възникнала в Китай и довела до блокиране на икономическия живот и доставките от Китай в началото на 2020г. Поради тенденцията на увеличаване на случаите на заразени и болни, в началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняването от него заболяване COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения. Извънредното положение продължи до 13 май 2020г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. От 14 май е обявена извънредна епидемична обстановка до 14 юни 2020г., удължена в последствие няколко пъти до 30 април 2021г.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси. Обявената в последствие извънредна епидемична обстановка редуцира част от мерките, които бяха въведени по време на извънредното положение, но въпреки това актуалните мерки също оказват влияние върху икономическата активност в страната.

През почти цялата 2020 година в различни държави по света бяха въвеждани различни ограничителни мерки, включително някои ограничения в пътувания и транспорт, поставяне на отделни хора, както и на цели населени места и райони под пълна или частична карантина, като Европа е един от най-засегнатите от пандемията континенти като цяло. Тези ограничения се отразиха на доставките и доведоха до икономически затруднения за стопанските субекти и забавяне на икономическото развитие в Европа и други части на света. Огромен брой хора загубиха работните си места, както в Република България, така и в Европа и в целия свят.

До края на 2020 година реално не беше възстановен нормалния икономически живот, както в страната, така и в чужбина. Правителството на Република България въведе различни икономически и социални мерки, чиято цел е да подпомогнат, дори и частично, засегнатите отрасли и бизнеси в резултат на пандемията, извънредните положения и ограниченията, въведени в страната и в чужбина. Беше приет специален закон във връзка с въведеното извънредно положение, както и бяха направени промени и допълнения в други закони. Различни срокове, вкл. и данъчни, бяха удължени през 2020 година. Беше дадено разрешение на търговските банки да договорят с клиентите си гратисни периоди и др. разсрочвания по отпуснатите банкови кредити. Одобриха се и се осигуриха различни финансираня по програми от ЕС и от държания бюджет на Република България.

През годината започна разработването и тестване на ваксини срещу COVID-19, като това се случваше в няколко държави с различни темпове и успехи при изпитанията. В края на 2020 година, както и в началото на 2021 година, въз основа на положителни оценки от Европейската агенция по лекарствата, Европейската комисия към ЕС е дала разрешение за употреба на територията на ЕС на четири ваксини срещу COVID-19. Ваксинацията започна едновременно в целия ЕС на 27 декември 2020 г. Очакванията са при ваксиниране на достатъчно на брой жители на ЕС и в световен мащаб като цяло, да се намали значително разпространението на вируса и съответно на болестта COVID-19. Все още не може да се направи прогноза дали това ще стане в рамките на 2021г. и ако да, то по кое време на годината.

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Групата. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

Въпреки описаното по-горе, дейността на Групата през 2020 г., поради нейния по-специфичен характер, не е повлияна негативно или поне не в много съществен ефект. Групата продължи на обслужва задълженията си и да събира вземанията си, като реализира положителен финансов резултат за годината. Дружествата от Групата не са се възползвали от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията, тъй като не отговарят на заложените критерии.

1.4. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

На 29.03.2021г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисията облигации, издадени от Дружеството-майка, на което е взето решение считано от 06.04.2021г. лихвеният процент по облигациите да се промени от фиксиран 6 % годишно на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4 % (400 базисни точки), но не по-малък от 2,25 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

1.5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на дружеството;

- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

УД „Златен Лев Капитал“ ЕАД - Българският капиталов пазар регистрира спад през 2020г. Индексът Sofix /15-те най-ликвидни дружества/ загуби 21% от стойността си. BGBX40, регистрира загуба от 9,53%. Какъвто не е наблюдаван последното десетилетие. Безспорен негативен отпечатък върху пазара на акции в България, а и върху икономиката и социалния живот заради налаганите ограничения, оказа пандемията COVID-19. През март (на 13 март беше обявено извънредното положение, а след това и извънредната епидемиологична обстановка, удължена няколко пъти), SOFIX отчете и най-големия си месечен срив с 23.79%. Последва частично, макар и незначително възстановяване през следващите три месеца, за да се понижи с нови 5.75% през юли - септември.

Годината беше положителна само за секторния измерител BGREIT, който от януари до сега успя да се повиши с над 5% до 137,69.

Очакванията са за частично възстановяване през първата половина на годината и последващ консолидиране при достиганите нива като основен фактори за това са главно продължаващите ниски лихви по депозитите, отрицателната доходност по голяма част от търгуваните ДЦК, въпреки увеличения обем на предлагане. Основен фактор при представянето на борсата през втората половина ще бъде отпечатък политическия фактор – бързото сформирание на правителство. Стратегията и през 2021г. е към запазване на активите под управление във фондовете при сегашните си нива и постигане на положителна норма на възвръщаемост на инвестициите.

„АРТЕА 12“ ЕООД – през 2021г. дружеството планира получаване на финансираня с цел покупка и търговия с ценни книжа.

1.6. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Групата Зенит Инвестмънт Холдинг не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2020г. дружествата от Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ не са придобивали собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

1.8. Наличието на клонове на предприятието

Дружествата от Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ нямат регистрирани клонове.

1.9. Използвани финансови инструменти, управление на финансовия риск

Предвид дейността си Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ 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 инструменти. Най-голям дял от приходите на дружеството-майка са от управление на текущите му финансови активи, под форма на акции на емитенти, търгувани на БФБ или на други активи, подробно описани в т.1.2 по-горе и представляващи поле на приложение на облигационния заем. Поради тази причина се обръща внимание на онези рискове, тясно свързани с капиталовия и съпътстващия го финансови пазари. Дейността през 2020г. бе свързана с избягване на рискове, които биха могли съществено да повлияят на резултатите от дейността. За някои от тях като т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити, разразилата се пандемия COVID-19 и др.) дружеството не би могло да изгради система,

която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на емитентите, търгувани на БФБ, даващ възможност да се оценят рисковете на този пазар.

2. Декларация за корпоративно управление (съгл. чл.40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

2.1. Информация за спазване по целесъобразност на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН:

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се придържа по целесъобразност към целите, залегнали в Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ) и към съвременната делова практика на корпоративно управление. Тези цели Дружеството постига като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса:

- Осигуряване на прозрачност в управлението на Дружеството;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на дружеството ни;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън Дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление, както и не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

И през 2020г. дейността на Дружеството е била в съответствие с целите на Кодекса, като последователно са прилагани принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си:

- Осигуряване, улесняване и насърчаване на ефективно участие на всички акционери в работата на общите събрания на акционерите;
- Точно и навременно разкриване на информация за финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството, осигуряване на лесен и постоянен достъп до нея;
- Спазване на правилата за определяне на възнагражденията на членовете на СД;
- Осигуряване на защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагане при упражняването им, вкл. но не само изплащане на неполучени дивиденди за минали години.

2.2. Обяснения от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това:

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя.

2.3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:

Във връзка с процеса на финансово отчитане „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. Поради малкия си екип вътрешния контрол във връзка с процеса на отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител под надзора на одитния комитет. По своята същност в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол.

2.4. Информация по член 10, параграф 1, букви: „в,г,е,з,и“ от Директивата 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:

През 2020 г. предложения за поглъщане към „Зенит Инвестмънт Холдинг“ или от него към други лица не са осъществявани.

На 05.09.2019г. е получено уведомление по чл.145 ЗППЦК от КОВОТСОС ТЕХТАЙЛС ЛИМИТИД - Кипър за придобиване на дялово участие, представляващо 28,58% от правата на глас в „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, с дата на сключване на сделката 03.09.2019г. В Дружеството няма други значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

Не съществуват ограничения върху правата на глас.

Решенията за назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор се вземат единствено от Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират акции и облигации са регламентирани в Устава на Дружеството. Проведеното на 18.09.2017г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е приело изменение в чл.10 на Устава, съгласно което „В срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.“

2.5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:

Към 31.12.2020г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се управлява от Съвет на директорите, чийто тричленен състав е както следва:

- Мая Георгиева Влъчкова – Председател на СД,
- Здравко Атанасов Стоев – Изп. Директор и
- Николай Пламенов Механджийски - независим член по смисъла на чл.116а от ЗППЦК.

Представителни правомощия има Изпълнителния директор на Дружеството.

При функционирането си Съветът на директорите се придържа към препоръките, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и по-специално:

а.) СД осигурява надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимия директор е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с правата и интересите на акционерите;

б.) Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задачите си и задълженията си. Въпреки, че членовете на СД имат отговорни постове като управляващи и в други дружества, това не пречи да отдават необходимото време и старание в дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД. В устройствените актове на Дружеството не съществуват ограничения за СД във връзка с тяхно участие в управлението на други дружества;

в.) Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на Дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете на Съвета;

г.) Възнаграждението на СД не е обвързано с критерии за постигане на резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с Решение на ОСА. Годишното възнаграждение на всички членове на СД е на месечна база и е в размер на три минимални заплати. Дружеството не е предоставило като допълнителни стимули и възможности на СД акции, опции върху акции и други финансови инструменти за постигнати добри финансови показатели;

д.) В действията си членовете на СД спазват необходимите изисквания, които са залегнали в националното законодателство относно дейността на публично дружество. Придържат се към правилата в устройствените актове, които отразяват общата законова рамка в тази област.

На 30.06.2020г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на Дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

Одитният комитет на Дружеството е в състав от трима члена:

- Мария Николова – икономист със степен “магистър”, независим член, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член;

- Ралица Пешева – икономист, със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството;

- Райна Пилюшка – икономист със степен “магистър”, независим член, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член. Представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управление на рискове по отношение инвестиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на Дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с регулаторните органи, акционерите и обществеността, „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД разкрива регулираната информация чрез информационната система и медия „X3News“, както и на своята интернет страница. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява

пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Всички финансови отчети на Дружеството се изготвят съгласно МСФО, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

В заключение можем да обобщим, че дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и през 2020 г. е в съответствие с НККУ и международните стандарти.

2.6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през периода от това:

В съответствие с мащаба и естеството на осъществяваната дейност „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на своите административни и управителни органи във връзка с аспекти като възраст и пол. Прилага се политика по отношение единствено на образование и професионален опит, съобразно изискванията на действащото законодателство.

3. Допълнителна информация по Приложение 10 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

3.1. Стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби:

Като резултат от предмета си на дейност групата Зенит Инвестмънт Холдинг реализира приходи на консолидирана основа от:

- операции с текущи финансови активи – покупко-продажби и репо-сделки с акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар (Българска фондова борса - БФБ);
- преоценки на притежаваните акции от емитенти на база котировките на техните акции на БФБ (последна цена за съответния отчетен период);
- получени дивиденди от участия в капитала на други дружества;
- отписан дивидент за минали години - начисления приход от онази част от дивидента, който е гласуван и непотърсен от акционери на дружеството до изтичането на 5 годишния срок на давност за изплащането му;
- приходи от управление на колективни инвестиционни схеми.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2019г.	Сума в хил.лв. 2019	% от общите приходи 2019	Сума в хил.лв. 2019	% от общите приходи 2019
От операции с финансови активи и инструменти	29	2.23%	95	2.23%
От репо операции с финансови инструменти	749	19.72%	841	19.72%
От преценка на притежавани акции	1 338	34.02%	1 451	34.02%
От дивиденди	3	0.09%	4	0.09%
Други приходи по цесии и начислени неустойки по неизпълнени ангажименти	876	22.39%	955	22.39%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	741	21.55%	919	21.55%
Общо приходи	3 736	100.00%	4 265	100.00%

3.2. Информация за сключени съществени сделки:

През 2020г. са сключени следните сделки от съществено значение за Групата:

- На 01.04.2020г. СД на “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД – едноличен собственик на капитала на УД „Златен лев капитал“ ЕАД е взел решение печалбата на Дружеството за 2019 г. в размер на 450 хил.лв. да бъде разпределена като дивидент в своя полза.
- На 29.04.2020г. е извършено пето лихвено плащане по емисия облигации на “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 300 000,00 EUR чрез левовата равностойност от 586 749,00 лв. Плащането е извършено чрез “Централен депозитар” АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 24.04.2020г.
- На 17.08.2020г. “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД придобива 100 % от капитала на „АРТЕА 12“ ЕООД.
- На 29.12.2020г. е извършено шесто лихвено плащане по емисия облигации на “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 300 000,00 EUR чрез левовата равностойност от 586 749,00 лв. Плащането е извършено чрез “Централен депозитар” АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 24.12.2020г.

3.3. Информация относно сделките сключени между емитента и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия:

През 2020г. е сключен Договор за заем между „Зенит Инвестмънт Холдинг” АД и свързано с него лице - с дружеството „АРТЕА 12“ ЕООД – дъщерно на Дружеството-майка.

3.4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:

През 2020г. не са налице събития и показатели с необичаен за дружествата от Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността им.

3.5. Информация за сделки водени извънбалансово:

През 2020г. в дружествата от Групата няма водени извънбалансово сделки.

3.6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина и източниците на финансиране:

Основната дейност на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е съсредоточена върху конструирането и управлението на портфейл от инвестиции в ценни книжа, търгувани най-вече на Българска Фондова Борса. При изграждането на портфейла от инвестиции, мениджмънтът се стреми той да бъде съставен от акции на дружества от различни икономически отрасли с цел диверсификация на риска. Дружеството има инвестиции и в чужбина.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД притежава мажоритарни участия в следните дружества:

Таблица 3

ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ	2020		2019	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Уд Златен Лев Капитал	2 106	100 %	2 106	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	5	100%	-	-
Общо	2 111		2 106	

На 29.11.2019г. СД на Дружеството е взел решение притежаваните от „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД участия в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед (53.9% от капитала) и в Ленд опортюнити къмпани Лимитид (100% от капитала) да бъдат продадени в срок до 1 (една) година и половина.

ИНВЕСТИЦИИ ОБЯВЕНИ ЗА ПРОДАЖБА

	2020		2019	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Мадара Бългериън Пропърти Фънд	3 489	53.9%	3 489	53.9%
Ленд опортюнити къмпани	-	-	21	100%
Общо	3 489		3 510	

Инвестициите на Дружеството-майка във финансови активи са представени в Таблица 1 по-горе в Доклада за дейността за 2020 година.

Източници на финансиране за основните инвестиции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през 2020г. са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

3.7. Информация относно сключени от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем:

През 2020г. е сключен Договор за заем от дъщерното дружество „АРТЕА 12“ ЕООД в качеството му на заемополучател. Заемът е предоставен от „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД при следните параметри – размер 495 хил. лева, срок до 30.06.2021г., лихва 2 % годишно.

3.8. Информация относно сключени от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели, договори за заем:

През 2020г. „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД е сключил в качеството си на заемодател договор за заем с дъщерното дружество „АРТЕА 12“ ЕООД при следните параметри – размер 495 хил.лева, срок до 30.06.2021г. и лихва 2%. През 2020г. не са сключвани други договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели.

3.9. Информация за използването на средства от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През 2020г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не е издавал нова емисия ценни книжа. През 2017г. е емитирана облигационна емисия в размер на 10 милиона евро. Набраните средства в размер на около 19 558 хил. лв. са използвани от Дружеството основно за: инвестиции в дялови участия – 2 100 хил. лв.; инвестиции в публично търгувани акции – 6 068 хил. лв.; договори за репо с ценни книжа – 11 390 хил. лв.

3.10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

3.11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът да предприеме с оглед отстраняването им:

Финансовите активи на дружеството-майка се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент, както сочат и финансовите параметри посочени по-горе.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения, като поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, емитентът си гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

Успешното обслужване на задълженията на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати на дружествата, в които той инвестира и цените на финансови инструменти, като основните източници за предстоящите плащания са следните:

- приходи от лихви по репо-сделки. Емитентът е сключил договорите за репо при лихвен процент, надвишаващ лихвения процент по емитираните облигации.
- положителни разлики при сделки с притежавани финансови инструменти. Емитентът е инвестирал в портфейл от ценни книжа на различни дружества. При евентуална необходимост от средства за погасяване на дадено изискуемо задължение, Дружеството има възможност да продаде книжа от портфейла.
- регулярни дивидентни плащания от дружествата, в които Емитента инвестира. Бизнес моделите им, както и заложените инвестиционни стратегии за развитието им предполагат генерирането на положителни финансови резултати, които да бъдат източник за разпределяне на дивиденти.

3.12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

През 2018г. и 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира значителни инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 10 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс през 2020г. води до увеличаване на общата стойност на дружеството чрез т.нар механизъм на „финансов ливъридж“, респ. до покачване стойността на основния капитал и благосъстоянието на акционерите. Дружеството не планира формиране и реализиране на други съществени инвестиционни намерения.

3.13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента:

През 2020 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

3.14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Както вече споменахме по-горе, в процеса на изготвяне на финансовите отчети се прилага система за вътрешен контрол, която е неразделна част от цялостната дейност. На практика в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от управляващите дружеството и главния счетоводител, но така също и от Одитния комитет.

3.15. Информация за промени в управителните органи през годината:

През 2020г. са извършвани промени в Съвета на директорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД. На 30.06.2020г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

3.16. Информация за размера на възнагражденията, наградите или ползите на всеки от членовете на управителните органи за 2019г.

През 2020г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Таблица 4

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2020 година
Бистра Николова Илкова – Председател на СД до 30.06.2020г.	18 161,36 лв.
Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор до 30.06.2020г.	18 161,36 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД	27 560,91 лв.
Мая Георгиева Вълчкова – Председател на СД от 30.06.2020г.	11 063,18 лв.
Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД от 30.06.2020г.	11 063,18 лв.

Членовете на СД Бистра Илкова и Величка Сахакян са получили през 2020г. и възнаграждения от дружества от Групата, както следва:

Таблица 5

Име	Получено възнаграждение през 2020г.
Бистра Николова Илкова	66 960 лв.
Величка Маринова Сахакян	47 966 лв.
Николай Пламенов Механджийски	-

3.17. Информация за притежавани от членовете на управителните органи акции на емитента:

Членовете на органите на управление на Дружеството не притежават акции от капитала му. Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД на Дружеството-майка към 31.12.2020г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2020г. е посочен в Таблицы 4 и 5 по-горе.

Съгласно Устава няма ограничения в правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството.

Членовете на СД нямат участие в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Мая Вълчкова притежава пряко и непряко повече от 25 на сто от капитала на „Финансова кантора Ем Ви Пи Ей“ ЕООД – едноличен собственик на капитала (100 %). Останалите членове на СД на притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Мая Вълчкова участва в управлението на други дружества, както следва: „Финансова кантора Ем Ви Пи Ей“ ЕООД – Управител, „Артеа 12“ ЕООД – Управител.

Здравко Стоев участва в управлението на други дружества, както следва: Изп. директор и член на СД на „Лизинг Финанс“ ЕАД и „Скай Пей“ АД, Председател на СД и представляващ „Ню Уеб Маркет“ ЕАД, Член на СД и представляващ „Финанс Секюрити Груп“ АД, „Парк“ АДСИЦ, „Уеб Медия Груп“ АД, Член на СД на Финанс Асистенс Мениджмънт АДСИЦ, Управител на „Финанс Инфо Асистенс“ ЕООД и „Хемс Ер“ ЕООД.

Николай Механджийски не участва в управлението на други дружества.

Няма сключени договори по чл.240б ТЗ с членовете на СД и свързани с тях лица.

3.18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата 2019г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери:

На дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата 2020г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента:

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД.

3.20. Данни за Директора за връзки с инвеститора:

От 01.03.2019г. Директор за връзки с инвеститорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е Мариела Георгиева Попова, на адрес: гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел. 02 980 48 25, ел.адрес: office@zenit-bg.com

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ през 2020г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Групата. В доклада има аналитична информация, която може да бъде достатъчна не само на акционерите, но и на други лица, които биха желали да инвестират в акции или облигации на дружеството-майка.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към края на годината, финансово ѝ представяне и парични ѝ потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2020г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и нейното състояние и основните рискове, пред които е изправена.

28 април 2021г.
София

Изп. Директор:
Здравко Стоев

