

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансово състояние на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД
за четвърто тримесечие на 2024 г. на консолидирана база
съгласно чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа
(ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2024 г. и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Общият размер на активите на Групата в края на четвърто тримесечие възлиза на 89 230 хил. лв. (спрямо 77 692 хил. лв. към 31.12.2023г.), в т.ч. текущите са в размер на 66 171 хил. лв. (спрямо 60 901 хил. лв. към 31.12.2023г.).

За дванадесет месеца Групата е реализирала общо приходи от дейността в размер на 6 444, спрямо 6 306 хил. лв. за същия период на миналата година.

Разходите за дейността на Групата са общо 6 291 хил. лв., от които 58.86 % представляват разходи за лихви (главно по емитирани облигационни заеми).

Финансовият резултат на Групата за четвърто тримесечие на 2024г. е счетоводна печалба в размер на 135 хил. лв., спрямо печалба в размер на 1 612 хил. лв. за същия период на 2023 г.

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

Съгласно сключен Договор за покупко-продажба от 18.07.2022 г. на акции между „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и „Ковотсос Техтайлс Лимитед“ - Република Кипър на „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитед“, възникна вземане в размер 1 612 900 евро през 2022 г., което се дължи не по-късно от 31.12.2025 г.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през четвърто тримесечие на 2024 г.

На 12.07.2024 г., в „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД постъпи искане за одобрение по чл. 114, ал. 3, т. 1 от ЗППЦК от управителя на дъщерното дружество „Артеа 12“ ЕООД, придружено с информация относно целесъобразността, съществените условия на сделките, включително страни, предмет, диапазон на покупната цена, срок и участие на заинтересовани лица, както и съответните счетоводни баланси, стойностите от които са използвани във връзка с преценката за преминаването на съответния праг по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК. На 15.07.2024 г. се проведе заседание на Съвета на директорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, на което бе дадено предварително одобрение за сделките по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК на „Артеа 12“ ЕООД. С Договор за покупка на дружествени

дялове, на 31.07.2024 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от Диагностично - консултативен Център Черни Врџх ЕООД и Хоспис Черни врџх ЕООД.

На проведено на 19.12.2024 г. заседание на общото събрание на акционерите на дъщерното дружество „Зенит имоти“ АДСИЦ, е взето решение „Зенит Имоти“ АДСИЦ, гр. София да придобие всички 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лева всеки от капитала на „Витенда Истейт“ ЕООД, което търговско дружество е с изключителен предмет на дейност както следва: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и като такова отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, при параметри, цени и условия, изчерпателно регламентирани в писмените материали по чл. 224 от ТЗ. Прехвърлянето на дружествените дялове и вписването на промяната на собствеността на „Витенда Истейт“ ЕООД в търговския регистър е извършено след края на отчетното четвърто тримесечие на 2024 г., а именно в началото на м. Януари 2025 г.

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 ненавременна, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитния риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Основните задължения на дружеството са по 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. 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.

4.10. Ефекти върху Дружеството от климатични въпроси

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 г. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Зенит Инвестмънт Холдинг АД, както и секторът, в който оперира Дружеството, не са изложени на климатичен риск. На риск, свързан с промените в климата, е изложен бизнес секторът, в който развива дейността си дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения. Подобни неблагоприятни условия могат да окажат негативно влияние и върху Дружеството като мажоритарен собственик на посоченото дъщерно дружество.

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата (вкл. върху сектора, в който оперира Дружеството, поети ангажменти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България). Допълнителна информация във връзка с тези документи е представена в Доклада за дейността на Дружеството през 2023 г., представляващ неразделна част от настоящия годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2023 г.

Няма данни за емисии парникови газове, както и не са предприемани действия от Дружеството за идентифициране и решаване на въпроси свързани с климатични промени, поети ангажменти и очаквани въздействия върху Дружеството.

Няма данни за въздействие върху дейността на Дружеството, вкл. няма получени помощи във връзка с високите цени на ел. енергията.

От 01.01.2024 г. е в сила новата Директива за отчитане на корпоративната устойчивост, известна като CSRD 2022/2464, която изменя Регламент 537/2014, Директива 2004/109, Директива 2006/43 и Директива 2013/34, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (наричана за краткост „CSRD“).

Към момента на съставяне на настоящия документ се очаква Дружеството да стане задължен субект за изготвяне на Доклад за устойчивост за финансовата 2026 г., който предстои да бъде представен през 2027 г.

Законът за изменение и допълнение на Закона за независимия финансов одит (ДВ, бр. 79 от 2024 г.) въвежда изискванията на Директива (ЕС) 2022/2464 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 г. за изменение на Регламент (ЕС) №

537/2014, Директива 2004/109/ЕО, Директива 2006/43/ЕО и Директива 2013/34/ЕС, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта. Със закона е разграничена дейността за извършване на финансов одит на финансови отчети от дейността по изразяването на сигурност по устойчивостта, а наименованието на Закона за независимия финансов одит е изменено на Закон за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

4.11.Ефект от войната между Украйна и Руската федерация върху дейността на Дружеството. Макроикономическа среда

Вече 3 години продължава военният конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. Във връзка с наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица, Дружеството отбелязва, че през отчетната финансова година то не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

От политическа гледна точка, конфликтът доведе до поляризиране на геополитическата карта като западните държави продължават решително да заклеймяват действията на Русия, разширяват наложените икономически санкции. От друга страна, източни страни като Китай и Индия отказаха да участват в налагането на санкции и осъждане на военните действия на Русия в Украйна. В икономически аспект, войната доведе до рязък спад на икономическата активност в Украйна и „икономическо ембарго“ на Русия от страна на западните компании. Хранителните и енергийните суровини поскъпнаха значително, което постави европейската и световната икономика под инфлационен натиск. Трайно покачване на суровините би имало за резултат намаляване на доходите на бизнеса и домакинствата и нарастваща безработица. Руската инвазия в Украйна може да има значителни социални последици, включително нарушаване на правата на човека и хуманитарни кризи. Войната може да доведе до принудително преместване на хора и големи бройки бежанци, които може да имат трудност в намирането на къде да живеят и как да се прехранват. Също така, войната може да доведе до нарастващо насилие и престъпност в региона, както и до разрушаване на инфраструктурата и услугите.

Рисковете за дейността на Дружеството от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономически нестабилност в Европа и региона. Ускоряване или запазване на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната.

Ръководството не очаква да има съществено дългосрочно въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но продължава да следи ситуацията и ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

В резултат на извършения преглед на дейността Ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

За втора поредна година продължава да се наблюдава висока инфлация и тенденция за ръст на лихвите. Това, от своя страна, поставя под висок риск от по-съществени увеличения на разходите на Дружеството, натиск на трудовия пазар, по-трудно

намиране на квалифициран персонал, риск относно конкурентоспособността на Дружеството, увеличаване на разходите за заеми, намаляване на способността за финансиране, индиректно повишаването на лихвите може да повлияе върху приходите на Дружеството, тъй като по-високите лихви водят до по-скъпи заеми и намаление на общото потребление, ако не бъде компенсирано с подходящ ръст на доходите. На този етап не се наблюдават съществени преки негативни ефекти, които да не могат да бъдат контролирани. Ръководството ще продължи да следи внимателно макроикономическите показатели и потенциалните рискове пред Дружеството в тази връзка, като се набелязват текущо мерки за ограничаване на негативни последици върху Дружеството. Ценовият риск е свързан с общото ниво на инфлацията в страната и нивото на конкуренция. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на Европейския валутен съюз (ЕВС) и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

4.12. Ефект във връзка с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса. Емитираната от Дружеството облигационна емисия е с лихвен процент обвързан с EURIBOR и поради значителното покачване на техните нива, лихвените разходи на Дружеството през 2024 г. се увеличиха спрямо предходната година.

Предвид предмета на дейност Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира доходност от операции с финансови инструменти, включително техните преоценки по справедлива стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в сферата на борсово търгуваните инструменти, които притежава Дружеството и възникването на негативните ефекти, които могат да окажат сериозен спад на цените на инвестициите. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити 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 пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите Дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.