

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД
за първото шестмесечие на 2024 г. на консолидирана база

I. Информация за икономическата група

Зенит Инвестмънт Холдинг АД /Дружество-майка/ е акционерно дружество, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело № 13987 /28.11.1996 г. Седалището и адресът на управление е гр. София, община Възраждане, бул. Тодор Александров № 73. Финансовата година на Дружеството-майка и на Групата приключва на 31 декември. Дружеството-майка е пререгистрирано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787.

През отчетния период на 2024 г. няма промени в наименованието на Групата и на Дружеството-майка.

Основната дейност на Дружеството-майка включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации; финансиране на дружества, в които Дружеството-майка участва. Към 30 юни 2024 г., акционерите на Дружеството-майка са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	9.80%	24 348	24,35
НИК АД	9.70%	24 090	24,09
Загора Фининвест АД	9.08%	22 550	22,55
Други акционери-юридически лица	37,89%	94 095	94,09
Други акционери-физически лица	33.53%	83 280	83,28
Всичко	100.00%	248 364	248

Дружеството-майка 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.

Капиталът на Зенит Инвестмънт Холдинг АД е в размер на 248 364 лв., разпределен в 248 364 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една.

Акциите на дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД с борсов код ZNTH.

Към 30.06.2024 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следните дъщерни дружества:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
УД Златен Лев Капитал ЕАД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	100.00%
АРТЕА 12 ЕООД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	100.00%
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	99,80%
Зенит Имоти АДСИЦ	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	85,98%

II. Информация за важни събития, настъпили през първо шестмесечие на 2024 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Общият размер на активите на групата в края на първо шестмесечието възлиза на 88 816 хил. лв. (спрямо) 77 692 хил. лв. към 31.12.2023г.), в т.ч. текущите са в размер на 73 742 хил. лв. (спрямо 60 901 хил. лв. към 31.12.2023г.).

За шест месеца дружеството е реализирало общо приходи от дейността в размер на 2 365 хил. лв., които представляват изцяло финансови приходи в размер на 1 618 хил. лв. и приходи от дейността в размер на 747 хил. лв. Основно получените финансови приходи са от приходи от лихви в размер на 249 хил. лв. ,други приходи в размер 576 хил. лв. ,приходи от дивиденди в размер на 4 хил. лв. и от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти – 789 хил. лв.

Разходите за дейността са общо 2 113 хил. лв., от които 988 хил. лв. или 46,7 % представляват разходи за лихви, които са съпоставими с разходите за лихва за същият период предходната година. Финансовият резултат на Групата за първо шестмесечие на 2024г. е счетоводна печалба в размер на 245 хил. лв., спрямо печалба в размер на 124 хил. лв. за същия период на 2023г.

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

През отчетния период се сключи облигационен заем на база взето решение от 25.04.2024 от Съветът на директорите на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

Сключеният облигационен заем, е при следните условия:

Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;

ISIN код на емисията: BG2100018246.

Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;

Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;

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 две години гратисен период

Дата, от която тече срока до падежа: 25.04.2024 г.;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 25.10.2024 г.; 25.04.2025 г.; 25.10.2025 г.; 25.04.2026 г.; 25.10.2026 г.; 25.04.2027 г.; 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Дати на падежите на главнични плащания: 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД.

За да получат плащанията по емисията облигации – главници и лихви, облигационерите трябва да имат сключен договор с банка или инвестиционен посредник, които да са членове на „Централен депозитар“ АД, които да преведат сумите по главницата и лихвите по облигациите по посочени от облигационерите банкови сметки.

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 31.07.2024г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от Диагностично -консултативен Център Черни Връх и Хоспис Черни връх.

IV.Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през първо шестмесечие на 2024 г.

През отчетния период няма сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица

V. Пояснителни приложения

V.1 Имоти, машини и оборудване

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и други	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2023 г.	14	14
На 31 декември 2023 г.	16	16
Придобити 2024 г.	1	1
На 30 юни 2024 г.	17	17
Амортизация		
На 1 януари 2023 г.	14	14
Начислена през 2023 г.	1	1
На 31 декември 2023 г.	15	15
Начислена през 2024г.	-	-
На 30 юни 2024 г.	15	15
Балансова стойност		
На 1 януари 2023 г.	2	2
На 31 декември 2023 г.	1	1
На 30 юни 2024 г.	2	2

V.2 Репутация

	30.06.2024 г. BGN (000)	31.12.2023 г. BGN (000)
Положителна репутация УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	1 032
Положителна репутация Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	178	178
Положителна репутация Зенит Имоти АДСИЦ	84	84
Общо	1 294	1 294

Положителната репутация в размер на 1 792 хил. лв. е възникнала през 2017 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в УД Златен Лев Капитал ЕАД. Въз основа на оценка на дъщерното предприятие, извършена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (при оценката са взети в предвид несигурна икономическата и социално-политическа обстановка, макроикономически показатели, отразили се в повишаване на изискуема норма на възвръщаемост, в т.ч. безрискова доходност, довели до повишаване на нормата на дисконтиране на прогнозираните чисти парични потоци, генерирани от дъщерното предприятие), е определена справедлива стойност на дъщерното предприятие в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което ръководството на Групата е преценило, че са налице условия за обезценка на положителната репутация до тази стойност, в резултат на което е начислена обезценка на репутацията към 31.12.2023 г. в размер на 760 хил. лв. (прил. 6.7.).

Положителната репутация в размер на 178 хил. лв. е възникнала през 2022 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Инвестицията е придобита в края на декември 2022 г., а към 31.12.2023 г. е извършена оценка от независим лицензиран оценител, като няма условия за обезценка на репутацията към края на 2023 г.

Положителната репутация в размер на 84 хил. лв. е възникнала през 2023 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в Зенит Имоти АДСИЦ. Инвестицията е придобита в края на октомври 2023 г., като преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2023 г.

V.3 Инвестиционни имоти

Към 30.06.2024 г. инвестиционните имоти на Групата са формирани само от имотите на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ и включват:

	Земи	Сгради	Инвестиционни имоти в процес на разработване (изграждане/придобиване)	Други ИИ	Общо
<i>Отчетна стойност</i>					
Салдо към 31.12.2023	5 910	1 225	8 093	13	15 241
Общо увеличения/(намаления) за периода	-	-	(1 983)	-	(1 983)
Салдо към 30.06.2024	5 910	1 225	6 110	13	13 258

V.4 Текущи финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

ФА, отчитани по амортизирана стойност - текущи	30.06.2024 г.			31.12.2023 г.		
	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Вземания по репо сделки	9 521	353	9 874	9 521	280	9 801
Предоставени заеми	65	7	72	65	6	71
Аванси за финансови активи	7 049	-	7 049	8 081	-	8 081
Други вземания	903	-	903	216	-	216
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	17 538	360	17 898	17 883	286	18 169

Към 30.06.2024 г. не се отчитат начислени обезценки с натрупване на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, тъй като основната част от тази група финансови активи са вземания по репо сделки, които са обезпечени с ценните книжа, предмет на сделката и ръководството на Групата счита, че те са изложени на нисък кредитен риск (2023 г. – не се отчитат начислени обезценки).

Авансите за финансови активи са възникнали за Групата към 30.06.2024г., след придобиване на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ и са формирани от:

Вид	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	6 700	6 700
Аванс прекратен договор за придобиване на финансови активи	349	1 381
Общо	7 049	8 081

V.5 Текущи финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	30.06.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Капиталови ценни книжа	43 675	37 522
	43 675	37 522

Финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата представляват капиталови ценни книжа на български дружества, които се търгуват на БФБ АД.

V.6 Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	30.06.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
В брой	1	1
<i>в лева</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Разплащателни сметки	3 970	1 061
<i>в лева</i>	<i>3 970</i>	<i>1 059</i>
<i>в т.ч. парични средства по специална клиентска сметка</i>	<i>-</i>	<i>257</i>
<i>във валута</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
Общо парични средства и парични еквиваленти	3 973	1 062

V.7 Основен капитал и резерви

	30.06.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
248 364 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	248	248
Брой обикновени акции (в хил.)		Регистриран и емитиран капитал BGN(000)

На 1 януари 2023 г.	248	248
На 1 януари 2024 г.	248	248
На 30 юни 2024 г.	248	248

Всички обикновени акции са изцяло платени.

Законовите резерви се формират от акционерните дружества, като Зенит Инвестмънт Холдинг АД, като разпределение на печалбата по реда на чл. 246 от Търговския закон. Те се заделят докато достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, премии от емисии на акции и средствата, предвидени в устава или по решение на общото събрание на акционерите. Законовите резерви могат да бъдат използвани единствено за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди. Към 30 юни 2024 г. и 2023 г. законовите резерви възлизат на 92 хил. лв. и 92 хил. лв., съответно. Останалите резерви на Дружеството-майка са в размер на 12 хил. лв. и са без промяна през 2024г.

V.8 Лихвоносни заеми и привлечени средства

	30.06.2024 г. BGN(000)	30.06.2024 г. BGN(000)	30.06.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 BGN(000)	31.12.2023 BGN(000)	31.12.2023 BGN(000)
	Текущи	Нетекучи	Общо	Текущи	Нетекучи	Общо
Обезпечени заеми						
<i>Облигации</i>	3 808	44 880	48 688	4 030	7 680	11 710
<i>Кредити и заеми</i>	114	-	114	-	-	-
<i>Други заеми - репа</i>	32 795	-	32 795	26 887	-	26 887
Общо обезпечени заеми	36 825	44 880	81 705	30 917	7 680	38 597
Общо задължения по заеми	36 825	44 880	81 705	30 917	7 680	V 97

V.9 Оповестяване на свързани лица

Групата оповестява следните свързани лица:

- а) Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка**
- Ивелина Красиминова Василева – изпълнителен директор
 - Тодор Димитров Тодоров – председател на СД
 - Илина Светославова Милева – член на СД
- б) Други свързани лица**
- ДФ Златен Лев
 - ДФ Златен Лев Индекс 30

Двата договорни фонда са управлявани от УД Златев Лев Капитал ЕАД.

През първото шестмесечие на 2024 г. не са извършвани сделки със свързани лица, които да се различават от пазарните условия.

28.08.2024г.

Ивелина Василева – Изп. директор