

Доклад за дейността на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД през 2019г.

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*

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър 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.

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 са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5Z2.

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се е придържал към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му 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 дружеството през 2019г., са представени като Приложение към финансовия отчет. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва 2019г. с печалба в размер на 169 хил.лв., спрямо печалба 1 380 хил. лв. за 2018г. и печалба 281 хил. лв. за 2017г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 46 819 хил.лв. , спрямо 34 826 хил.лв. за 2018г. и 20 626 хил.лв. за 2017г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

След датата на отчитане светът е обхванат от пандемията COVID-19. Много държави трябваше да 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 известни. Ръководството на Дружеството са 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 изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

А. 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 растеж на Брутният вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

Според Националния статистически институт (НСИ) БВП за 2019 г. по предварителни данни нараства в реално изражение с 3.4% спрямо 2018 г. и възлиза на 118 669 млн. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 60 674 млн. евро, като на човек от населението се падат 8 678 евро. Брутната добавена стойност възлиза на 102 269 млн. лева. Реалният стойностен обем на показателя е с 3.0% по-висок в сравнение с този, достигнат през 2018 г. Външнотърговското салдо от стоки и услуги е положително.

Българската икономика е нараснала с 2.4% през първото тримесечие на 2020 г. в сравнение със същия период на 2019 г., отчита НСИ. В периода януари-март пандемията COVID-19 все още не се е отразила сериозно на страната ни. Извънредното положение бе въведено в средата на март. Произведеният през първото тримесечие брутен вътрешен продукт възлиза на 25 575 млн. лв., а преизчислен в евро е 13 076 млн., като на човек от населението се падат 1 881 евро. Спрямо миналата година расте брутната добавена стойност във всички икономически сектори, без търговията, ресторантьорството и хотелиерството, където спадът е общо 0.1%. От компонентите, които формират икономическия растеж, с най-голям ръст е вътрешното потребление - 4.1% за колективното потребление и 3.7% - за домакинствата. Инвестициите нарастват с 1.2%, износът с 1.9%, а вносът на стоки и услуги - с 1.2%.

Световната банка понижи драстично прогнозата за българската икономика през тази година. Брутният вътрешен продукт на страната ще се свие с 6,2% през 2020 г. заради последствията от разпространението на коронавируса, се посочва в последния доклад на финансовата институция. В доклада си от април банката прогнозира икономиката ни да се свие с 3,7 на сто. Очакванията са през 2021 г. икономиката на страната да започне да се възстановява от ударите на пандемията и да отбележи ръст от 4,3%. България ще бъде втората държава най-силно пострадала от кризата в региона на "Европа и Централна Азия". Подобен на нашия е спадът в Румъния и Русия, а по-зле от нас е единствено Хърватия - с очакван спад от 9,3 на сто. Световната икономика ще отчете най-големия си спад от края на Втората световна война през тази година, като БВП на развиващите се страни ще се свие за първи път от над шест десетилетия заради пандемията от коронавирус.

➤ 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.

➤ 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 Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, 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 ревизира перспективата от положителна на стабилна, съобщи на 01.06.2020г. Министерство на финансите. Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г., 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 Еврозоната 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.

Според данни на Националния статистически институт (НСИ) ръстът на потребителските цени през декември достига най-високата си стойност за последните седем години - 3.8% на годишна база. Месечното увеличение е 0.7%, показват данните на националната статистика. Средногодишната инфлация през 2019 г. също леко се ускорява и достига 3.1%, като подобно на предходните няколко основният двигател са храните. През декември се ускоряват и стойностите на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), в който храните са с по-малко тегло. Годишната инфлация в последния месец на годината е 3.1%, а средногодишното увеличение на индекса е 2.5%.

През май 2020 г. за трети пореден месец Националният статистически институт (НСИ) отчете дефлация. Прямо април тя е минус 0,33%, като разбивката на данните показва, че най-много цените падат в най-засегнатите от блокадите заради COVID-19 сектори - транспорт, горива, развлечения и култура. Точно на другия полюс са стоките и услугите от първа необходимост, които масово са поскъпнали през май, а и през предходните два месеца на карантината. На годишна база НСИ все още отчита инфлация, но тя е намаляла до 1,33%. За сравнение, през януари бе постигнат 7-годишен рекорд на ниво 4,1%.

Въпреки това нивото на инфлацията у нас стои значително над това в страните от еврозоната, показва последният доклад на Европейската комисия относно конвергенцията. За първо тримесечие беше отчетено понижение на заетостта с 1.5% на годишна база. Фактор, значително ограничаващ негативните ефекти, според индустрията е държавната мярка „60/40“, в която към 9 юни са включени 125 хил. лица, по оценка на МФ. Секторът очаква основния лихвен процент да запази текущите си нива у нас.

➤ **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 закони 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, саботаж, 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 Инвествънт 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 2019 г. епидемия от остър респираторен синдром, свързана с новия коронавирус COVID-19 (Ковид-19). Откритият в края на 2019

г. 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 2008 г.

Б. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

➤ Рискове, свързани с дейността и структурата на дружеството

„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 дружеството, 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 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 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 „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 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“ 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 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 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 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.

Дружеството 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 ѝ състояние.

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на дружеството;
- 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 дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства и е свързан с ненавременен, 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 Дружеството.

➤ **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 „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД 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 дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от страна на контрагенти на дружеството.

„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. Дружеството поддържа и управлява портфейл в краткосрочни финансови активи, който към 31.12.2019г. е на стойност 38 922 хил.лв. , спрямо 24 913 хил.лв. за 2018г. и 11 134 хил.лв. за 2017г. 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 „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, кредитния ресурс, който използва дружеството 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 информацията по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 31.12.2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД притежава текущи финансови активи в размер на 38 922 хил.лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цялото дружество, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент. В следващата таблица е представена информацията за състоянието на портфейла от активи на дружеството към 31.12.2019г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2019
Емитент	BGN '000
Софарма АД	21
М+С Хидравлик АД	5
Елхим-Искра АД	4
Българска захар АД	4
Албена АД	13
Стара планина холд АД	6
Холдинг Варна АД	4 003
Химимпорт АД	38
Монбат АД	2
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	832
Еврохолд България АД	9
Тексим Банк АД	177
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4 499
Трейсгруп холд АД	7
Зърнени храни България АД	2
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 227
Първа Инвестиционна Банка АД	14
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4
Индустриален холдинг България АД	2
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32
Адванс Терафонд АДСИЦ	4
Инвестиционна Компания Галата АД	1 455
Химснаб България АД	1 441
Общо	22 801
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	10 630
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	947
Вземания по цесии	4 518
Вземания от лихви по цесии	26
Общо	16 121
Всичко финансови активи	38 922

Към 31.12.2019г. пасива на отчета за финансовото състояние на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД включва:

Общо собствен капитал в размер на 1 584 хил.лв., формиран от Основен капитал от 248 хил.лв., Резерви – 104 хил.лв. и натрупани печалби от дейността – 1 232 хил.лв.

Нетекущи пасиви в размер на 19 558 хил.лв., от задължения по емитирания облигационен заем - 19 558 хил.лв.

Текущи пасиви в размер на 25 677 хил.лв., от които 24 332 хил.лв – привлечени средства по репо сделки, 285 хил.лв. - лихви по облигационен заем, 939 хил.лв.- задължения по цесии, 83 хил.лв.- непотърсен дивидент за минали години на акционери на дружеството.

Облигационният 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 2019г. са извършени трето и четвърто лихвени плащания в общ размер на 600 000 евро чрез левовата равностойност от 1 173 498 лева.

Нетния резултат от финансови операции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД за годината е положителен в размер на 396 хил.лв., за 2018г. е 1 690 хил.лв., а за 2017г.-390 хил.лв.

Разходите за дейността на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през годината са в размер на 272 хил.лв. Печалбата за 2019г. е 169 хил.лв., за 2018г. -печалба 1 380 хил.лв., а за 2017г. -печалба 281 хил.лв.

Извършваната от дружеството 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 дружеството дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на дружеството не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

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

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

На 17 март 2020г. е сключен предварителен договор за продажба на Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед на стойност 1 840 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет по предварителния договор е постъпило капаро в размер на 12,34 %. Сделката подлежи на одобрение от общото събрание, като след това се очаква да се осъществи до 31 декември 2020г.

На 15 юни 2020г. е сключен договор за продажба на акциите на Ленд опортюнити къмпани Лимитид за цената от 20 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет сумата по договора е платена изцяло.

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.

1.4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД 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.

1.5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не е придобивал собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

1.7. Наличието на клонове на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

1.8. Използвани финансови инструменти, управление на финансовия риск

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 инструменти. Най-голям дял от приходите на дружеството 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 на дружеството през 2019г. 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 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. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно вещина и професионален опит, даващ им възможност да 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 2019г. 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 2019 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 31.12.2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се управлява от Съвет на директорите, чийто тричленен състав е както следва:

- Бистра Николова Илкова – Председател на СД,
- Величка Маринова Сахакян – Изп. Директор и
- Николай Пламенов Механджийски - независим член по смисъла на чл.116а от ЗППЦК.

Представителни правомощия имат Председателя на СД и Изпълнителния директор заедно и поотделно.

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 пет 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 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.

Одитният комитет на дружеството е в състав от трима члена:

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

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

- Камелия Иванова Агонцева – 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 МСС, 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 2019 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 „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира приходи 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.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2019г.	Сума в хил.лв. 2019	% от общите приходи 2019	Сума в хил.лв. 2018	% от общите приходи 2018
От операции с финансови активи и инструменти	95	2,56 %	368	13,47 %
От репо операции с финансови инструменти	841	22,56%	666	24,38%
От преоценка на притежавани акции	1 451	38.93 %	1 402	51.32 %
От дивиденди	394	10,57 %	101	3,70 %
Други приходи по цесии и начислени неустойки по неизпълнени ангажименти	946	25,38 %	195	7,14 %
Общо приходи	3 727	100,00 %	2 732	100,00 %

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД осъществява своята дейност само в Република България.

3.2. Информация за сключени съществени сделки:

През 2019г. са сключени следните сделки от съществено значение за емитента:

- На 25.02.2019г. СД на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД – едноличен собственик на капитала на УД „Златен лев капитал“ ЕАД е взел решение печалбата на Дружеството за 2018 г. в размер на 390 хил.лв. да бъде разпределена като дивидент в своя полза.
- На 14.05.2019г. е извършено трето лихвено плащане по емисия облигации на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 299 178,08 EUR чрез левовата равностойност от 585 141.47 лв. Плащането е извършено чрез „Централен депозитар“ АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 05.04.2019г.
- През първото шестмесечие са възникнали нови вземания в общ размер на 3 077 хил.лв. по договори за репо сделки с ценни книжа. Възникналите задължения за периода са в общ размер на 10 728 хил.лв. по договори за репо сделки с ценни книжа. Задълженията за лихви по облигационния заем са в размер на 273 хил.лв.
- През третото тримесечие са погасени вземания на стойност 2 336 хил.лв. и са възникнали нови вземания в общ размер на 2 888 хил.лв. по договори за цесии. Няма възникнали нови съществени задължения за периода.
- На 31.12.2019г. е извършено четвърто лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 300 821,92 EUR чрез левовата равностойност от 588 356,54 лв. Плащането е извършено чрез „Централен депозитар“ АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 04.10.2019г.

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 2019г. няма сключени сделки между „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

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

През 2019г. не са налице събития и показатели с необичаен за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

3.5. Информация за сделки водени извънбалансово:

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД 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	2019		2018	
	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 %
Мадара български пропърти фънд	-	-	3 489	53.9%
Ленд опортюнити къмпани	-	-	2	100 %
Общо	2 106		5 597	-

На 29.11.2019г. СД на Дружеството е взел решение притежаваните от „Зенит инвестмънт холдинг“ АД участия в Мадара Български 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.

ИНВЕСТИЦИИ ОБЯВЕНИ ЗА ПРОДАЖБА

	2019		2018	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Мадара български пропърти фънд	3 489	53.9%		
Ленд опортюнити къмпани	21	100%		
Общо	3 510			

В следващата таблица е представена информация за инвестициите на дружеството във финансови инструменти, търгувани на БФБ.

Таблица 4

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2019	31.12.2018
Емитент	BGN '000	BGN '000
Софарма АД	21	22
М+С Хидравлик АД	5	6
Елхим-Искра АД	4	4
Българска захар АД	4	60
Албена АД	13	15
Стара планина холд АД	6	8
Холдинг Варна АД	4 003	205
Химимпорт АД	38	47
Монбат АД	2	2
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	832	803
Еврохолд България АД	9	13
ДФ ЦКБ Актив	-	377
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4 499	4 339
Трейсгруп холд АД	7	5
Зърнени храни България АД	2	3
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 227	9 450
Първа Инвестиционна Банка АД	14	13
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4	12

Индустриален холдинг България АД	2	3
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32	26
Адванс Терафонд АДСИЦ	4	5
Родна Земя Холдинг АД	-	23
Рой Пропърти Фънд АДСИЦ-София	-	132
Асенова крепост АД	-	3
Инвестор БГ	-	300
Северкооп-Гъмза Холдинг АД	-	2
Св. св. Константин и Елена АД	-	432
Тексим Банк АД	177	-
Инвестиционна Компания Галата АД	1 455	-
Химснаб България АД	1 441	-
Облигации РАО INVEST DEWELPMENT	-	198
Общо	22 801	16 508
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Финансови активи по репо сделки	10 630	7 541
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	947	238
Вземания по цесии	4 518	626
Вземания от лихви по цесии	26	-
Общо	16 121	8 405
Всичко финансови активи	38 922	24 913

Източници на финансиране за основните инвестиции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през 2019г. 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 2019г. е сключен договор за заем от дъщерното дружество Ленд опортюнители къмпани в качеството му на заемополучател. Заемът е предоставен от „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД при следните параметри - размер 8 хил.евро, срок от една година и лихва 1.95%.

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

През 2019г. „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД е сключил в качеството си на заемодател договор за заем с дъщерното дружество Ленд опортюнители къмпани при следните параметри - размер 8 хил.евро, срок от една година и лихва 1.95%. През 2019г. 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 2019г. „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:

Дружеството не е публикувало 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 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 дивиденди.

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 2017г. и 2018г. „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 2019г. 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 2019 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 „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД прилага система за вътрешен контрол, която е неразделна част от цялостната му

дейност. На практика в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от представляващите дружеството и главния счетоводител, но така също и от Одитния комитет.

3.15. Информация за промени в управителните органи през годината:

През 2019г. не 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 2019г. 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 5

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2019г.
Бистра Николова Илкова – Председател на СД	30 015,00 лв.
Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор	30 015,00 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД	29 742,20 лв.

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

Таблица 6

	Към 31.12.2019		Към 31.12.2018	
	%	Бр. акции	%	Бр. акции
Бистра Илкова	-	-	9.53%	23 664
Величка Сахакян	-	-	9.53%	23 662
Николай Механджийски	-	-	-	-

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД към 31.12.2019г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

Размерът на възнгражденията, получени от членовете на СД през 2019г. е посочен в Таблица 5.

През 2019г. членовете на СД Бистра Илкова и Величка Сахакян са продали притежаваните от тях акции на дружеството, отразено в Таблица 6.

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.

Бистра Илкова притежава пряко и непряко повече от 25 на сто от капитала на „Авал Ин“ АД и непряко повече от 25 на сто от капитала на „Амек“ ООД. Останалите членове на СД не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

През 2019г. Бистра Илкова участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – Председател на СД; „Златен лев капитал“ ЕАД - Председател на СД.

През 2019г. Величка Сахакян участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – член на СД и Изпълнителен директор; „Златен лев капитал“ АД - член на СД.

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 2019г.), 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 „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД през 2019г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на дружеството. 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.

01 юли 2020г.
София

Изп. Директор:
Здравко Стоев

