

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансово състояние на консолидирана база на

**„ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД**

за четвърто тримесечие на 2017 г.

съгласно чл. 100о1, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

### I. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2017 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

1.1. На 11.10. 2017г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД придоби 100% от капитала на УД „Златен Лев Капитал“ АД, в резултат на което става част от група по смисъла на §1 т.27 от ДР на ЗПФИ, а именно:

- Дружество майка – „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД
- Дъщерно Дружество – „Златен Лев Капитал“ АД (пряко притежание на повече от половината от гласовете в ОС).

В тази връзка за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД възниква задължение по смисъла на чл.27 от Закона за Счетоводството за съставяне на консолидирани финансови отчети.

„Златен Лев Капитал“ АД е управляващо дружество по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Предметът на дейност на дружеството е: „Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително: управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активи и изчислявания цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди и др. плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги, управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги: управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти.“

Основният капитал на управляващото дружество е в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева, разпределен на 250 (двеста и петдесет) броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност от 1 000 (хиляда) лева всяка. Капиталът на управляващото дружество е внесен изцяло.

Дружеството управлява следните колективни инвестиционни схеми:

- ДФ „Златен Лев Индекс 30“, разрешение на КФН 1204-ДФ от 23.09.2008 г. - възпроизвежда състава на индекса “BGTR 30” на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Фондът се стреми да копира индекса, като инвестира преобладаващата част от привлечените от инвеститорите средства в акции и права на дружества, влизачи в неговия състав, в приблизително същите пропорции като теглата им в индекса;
- ДФ „Златен Лев“, разрешение на КФН 429-ДФ от 13.06.2013г. - класифицира се като умерено-рисков фонд в акции. Фондът инвестира предимно на българския капиталов пазар и се стреми да поддържа определена структура на активите.

1.2. На 06.10.2017 г., във връзка с решение на Съвета на директорите от 28.09.2017 г., „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД сключи облигационен заем 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 и 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 3 /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
- 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.

Съобщението за сключения облигационен заем, заедно с поканата за първото общо събрание на облигационерите са обявени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 12.10.2017 г. На

Със средствата от облигационната емисия са придобити активи на обща стойност около 18 млн.лв. Придобиването на дъщерното дружество формира положителна търговска репутация в размер на 1 856 хил.лв.

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 2.11.2017г. в седалището на Емитента в гр.София, бул. „Тодор Александров“ № 73, от 10.00 ч., при кворум 98,75% от издадените облигации при следния дневен ред:

1. Избор на Довереник на облигационерите. Проект за решение: ОС на облигационерите потвърждава избора на довереник на облигационерите, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите по настоящата емисия.

2. Разни.

По т.1 Общото събрание на облигационерите потвърди избора на довереник на облигационерите „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

По т.2 не са поставяни допълнителни въпроси, изказвания, възражения, както и не са били направени други предложения.

### 1.3. Резултати от основна дейност

За четвърто тримесечие дружеството е реализирало общо приходи от дейността на консолидирана база в размер на 1 300 хил.лв., в т.ч.: приходи от продажби - 733 хил.лв. и финансови приходи – 567 хил.лв. Финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 376 хил. лв.

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

През четвърто тримесечие на 2017 г. нововъзникналите съществени вземания и задължения за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД са свързани и в резултат на усвояването на средствата от емитирания облигационен заем в размер на 19 558 х.лв.

Възникват вземания по договори за покупко-продажба на акции в размер на 6 504 хил.лв. и задължения за лихви по облигационния заем в размер на 276 х.лв.

Облигационната емисия е обезпечена със застраховка „Разни финансови загуби“, като цялата премия е платена авансово с 10% отстъпка и е отчетена в баланса като „Разходи за бъдещи периоди“.

## **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през 2017 г.**

През четвърто тримесечие на 2017 г. не са сключвани големи сделки със свързани лица, изключвайки сделки от обичайна стопанска дейност.

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

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

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

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

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

### **4.2. Фирмен риск**

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

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

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

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

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

Колкото по-голям е дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

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

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

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

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

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

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата както от висшия мениджърски състав, така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;

- възможни технически грешки на единната управленска информационна система;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

#### 4.5. Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитният риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Основните задължения на дружеството са по отношение непотърсен дивидент от акционери през предходни периоди и емитирания през 10.2017г. облигационен заем.

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

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

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

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

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

#### 4.8. Ликвиден риск

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

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

#### 4.9. Валутен риск

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

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

23.02.2018г.

Изпълнителен директор:

Величка Сахакян

