

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Самостоятелен отчет за всеобхватния доход	2
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	5
Пояснителни приложения	6-37
Доклад за дейността	38-58
Декларация за корпоративно управление	59-63
Доклад за прилагане на политиката за възнаграждения на съвета на директорите	64-68
Декларация от отговорните лица, съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	69
Доклад на независимия одитор	
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2024 година

	Приложения	31.12.2024 г. BGN'000	31.12.2023 г. BGN'000
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти, нетно	6.1.	54	5
Нетна печалба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	6.1.	2 128	4 343
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	6.2.	-	-
Други финансови приходи	6.1.	965	882
Други финансови разходи	6.1.	(2 624)	(2 510)
Нетен резултат от финансови операции		523	2 720
Нефинансови приходи	6.3.	-	4
Нефинансови разходи, в т.ч.:		(202)	(1 245)
Разходи за външни услуги	6.5.	(108)	(79)
Разходи за персонала	6.4.	(94)	(87)
Разходи за обезценки на дългосрочни инвестиции	6.6.	-	(1 079)
Нетен резултат от нефинансови операции		(202)	(1 241)
Печалба преди данък върху печалбата		321	1 479
Разход за данък върху печалбата	7	(45)	(144)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		276	1 335
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		276	1 335
Нетна печалба на акция		1.11	5.38

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 35 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:
Ивелина Василева

Съставител:
Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 28 март 2025 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №0684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2024 година

	Приложения	31.12.2024 г. BGN'000	31.12.2023 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	10 958	3 298
		10 958	3 298
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	10.1.	10 587	10 088
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	10.2.	39 715	37 522
Търговски и други вземания	10.3.	4 890	3 611
Парични средства и парични еквиваленти	11	42	26
		55 234	51 247
ОБЩО АКТИВИ		66 192	54 545
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	12.1.	248	248
Резерви	12.2.	104	104
Натрупани печалби		3 472	3 197
		3 824	3 549
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационен заем	13	20 980	3 844
Дългосрочни задължения към застрахователи		421	
Пасиви по отсрочени данъци	7	381	336
		21 782	4 180
Текущи задължения			
Текущи финансови пасиви	13	32 643	36 238
Търговски и други задължения	14	7 943	10 578
		40 586	46 816
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		66 192	54 545

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 35 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:
Ивелина Василева

Съставител:
Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 28 март 2025 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №0684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2024 година

	Приложения	31.12.2024 г. BGN'000	31.12.2023 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(307)	(101)
Парични потоци от финансови активи, нето		2 736	(2 123)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(89)	(75)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(1)	(8)
Други постъпления/(плащания), нетно			(15)
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		2 339	(2 322)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажби на инвестиции		6 369	8 269
Плащания за придобиване на инвестиции		(27 171)	(2 048)
Получени дивиденди от инвестиции			40
Възстановени предоставени заеми			4
Предоставени заеми		(306)	(2)
Получени лихви		16	674
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		85	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		(21 007)	6 937
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа-облигация		21 514	-
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		(98)	
Платени главници по облигационни заеми		(1 956)	(3 912)
Платени лихви по облигационен заем		(936)	(724)
Изплатени дивиденди		40	-
Постъпления от заеми		120	-
Платени заеми		-	-
Получени лихви		-	-
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност		18 684	(4 636)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		16	(21)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		26	47
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	11	42	26

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 35 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Ивелина Василева

Съставител:

Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:

София, 28 март 2025 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев

Регистриран одитор, №0684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2024 година

Приложения	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2023 година	248	104	1 862	2 214
<i>Промени в собствения капитал за 2023 година</i>				-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	1 335	1 335
* нетна печалба за годината	-	-	1 335	1 335
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 година	248	104	3 197	3 549
<i>Промени в собствения капитал за 2024 година</i>				
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	275	275
* нетна печалба за годината	-	-	276	276
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2024 година	248	104	3 472	3 824

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 35 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:
Ивелина Василева

Съставител:
Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 28 март 2025 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №0684

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ**1. Корпоративна информация**

Самостоятелния финансов отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 24.03.2025 г.

Зенит Инвестмънт Холдинг АД е акционерно дружество, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело No 13987 /28.11.1996 г. Седалището и адресът на управление е гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров № 73. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Дружеството е пререгистрирано в ТРПЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787.

Основната дейност на Дружеството 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 участва. Към 31 декември 2024 г., акционерите на Дружеството 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%	94 096	94,09
Други акционери-физически лица	33.53%	83 280	83,28
Всичко	100.00%	248 364	248

Зенит Инвестмънт Холдинг АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове.

1. Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД
2. Ивелина Красиминова Василева – член на СД и Изпълнителен директор
3. Илина Светославова Милева – независим член на СД.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане на Дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

1. Мария Николова
2. Ралица Пешева
3. Райна Пилюшка

Средно – списъчният брой на персонала в Дружеството за 2024 г. е 6 служители (2023 г.: 6).

Регулаторна рамка

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.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината, приключваща на 31 декември 2024

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 ZNTH.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“. Дружеството планира да публикува консолидирания си финансов отчет за годината завършваща на 31 декември 2024 г., в срок до 30 април 2025 г.

Изявление за съответствие

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният самостоятелен финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа „действащо предприятие“, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Оценката на Съвета на директорите относно приложимостта на принципа на действащото предприятие обхваща период от 12 месеца от датата на отчета. На базата на тази оценка, ръководството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на

ръководството по отношение на бъдещото съществуване на Дружеството са то да продължи да изпълнява всички свои дейности.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на Дружеството.

3. Съществена информация за счетоводната политика

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Самостоятелният финансов отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в самостоятелния отчет за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

3.2. Признаване на приходи

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в самостоятелния отчет за всеобхватния доход.

Приходите от лихви от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се включват в нетната печалба/(загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови, активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в самостоятелния отчет за всеобхватния доход.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

3.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

3.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци

се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и

пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

3.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

3.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата,
3. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избора на бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по цесии, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания и вземания по цесии

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на Дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Вземанията по цесии могат да бъдат вземания, придобити с цесии, вземания за цени по цесии или др. Дружеството държи търговските вземания и вземанията по цесии с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на Дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутна балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при който се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това Дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2024 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в самостоятелния отчет за финансовото състояние, когато съществени рискове и изгоди от притежаването им (право на глас, право на дивиденди) остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение по заем към другата страна по договора в самостоятелния отчет за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричната сума.

Аналогично когато Дружеството взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третира като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

Получени лихви по репо сделки се представят като Постъпления от лихви от инвестиционна дейност в Самостоятелния отчет за паричните потоци.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попаднат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в самостоятелния отчет за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

3.7. Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти, класифицирани за отчитане по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба.

Оценяването на справедливата стойност на съществените финансови активи на разположение за продажба се извършва по цена на затваряне на регулиран пазар в последния работен ден от периода на отчета.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството класифицира като инвестиции в дъщерни предприятия притежаваните от него акции и дялове в други дружества, над които упражнява контрол. Приема се, че е налице контрол, когато Дружеството:

- притежава пряко или косвено чрез дъщерни предприятия, повече от половината от правата на глас в дадено предприятие;
- притежава половината или по-малко от половината права на глас в предприятие и :
 - ✓ притежава власт над повече от половината права на глас по силата на споразумение с други инвеститори;
 - ✓ притежава властта да управлява финансовата и оперативната политика на предприятието по силата на устав или споразумение;
 - ✓ притежава властта да назначава или освобождава мнозинството от членовете на Съвета на директорите или еквивалентен ръководен орган и контролът над предприятието е чрез този съвет или орган; или
 - ✓ притежава властта да подава мнозинството от гласовете на заседания на Съвета на директорите или еквивалентен ръководен орган и контролът над предприятието е чрез този съвет или орган.

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества се представят в самостоятелния финансов отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценки. Ако акциите на дъщерното дружество не се търгуват на фондови борси, това обстоятелство създава практически затруднения за прилагането на алтернативни оценъчни методи за надеждно определяне на справедливата им стойност.

Притежаваните от Дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за наличие на условия за обезценка към края на всеки отчетен период. При установяване на условия за обезценка и се определи нейния размер, същата се отразява в самостоятелния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като нефинансови разходи от обезценка на дългосрочни инвестиции.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага “дата на търгуване” (дата на сключване на сделката).

При авансови плащания за придобиване на дялове и акции в дружества, позволяващи при придобиването им да се упражнява контрол над тези дружества, когато към датата на финансовия отчет не е приключило придобиването, тези авансови плащания се представят в отделна статия в самостоятелния отчет за финансовото състояние, към нетекущи активи.

Инвестициите в дъщерни дружества се отписват, когато настъпят правните основания за това и се загубва контрола върху стопанските изгоди от инвестицията. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно към “финансови приходи” или “финансови разходи” в самостоятелния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.9. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

3.10. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в самостоятелния отчет за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Компютри, софтуер

2г.

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в самостоятелния отчет за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

3.12. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в самостоятелния отчет за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в самостоятелния отчет за всеобхватния доход.

3.13. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в самостоятелния отчет за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3.14. Отчитане по сегменти

Бизнес сегментите представят продукти и услуги, за които риска и стопанските изгоди от тях са различни при отделни бизнес сегменти. Оперативните сегменти представляват продукти и услуги, за които рисковете и облагите са различни.

Оперативен сегмент е компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Дружеството, чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Дружеството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Дружеството отчита отделно информация за оперативен сегмент, който отговаря, на който и да е от следните количествени прагове:

- неговите отчетени приходи, включващи както продажби на външни клиенти, така и продажби или трансфери между сегменти, е 10 % или повече от комбинираните приходи, вътрешни и външни, на всички оперативни сегменти;

- абсолютната сума на неговата отчетена печалба или загуба е 10 % или повече от по-голямата в абсолютна сума от: комбинираната отчетена печалба от всички оперативни сегменти, които не са отчетили загуба, и комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетили загуба;

- неговите активи са 10 % или повече от комбинираните активи на всички оперативни сегменти.

Оперативните сегменти, които не отговарят на никой от количествените прагове, могат да бъдат считани за сегменти на отчитане, и оповестявани отделно по преценка на ръководството.

Към настоящия момент Ръководството определя един сегмент на отчитане в Дружеството – сегмент финансова и инвестиционна дейност, посредством пряко и непряко инвестиране (чрез придобиване на дялове или акции от дружества с такъв сегмент на дейност). Този сегмент се наблюдава от Ръководството и се взимат стратегически решения на база на резултата по дадения сегмент. В тази връзка не се представя отделно оповестяване по сегменти.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Прилагане на нови и ревизирани международни стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2024 г.:

За първи път през 2024 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи и нетекущи задължения с ковенанти – Изменения на МСС 1;
- Лизингова отговорност при продажба и обратен лизинг – Изменения на МСФО 16; и
- Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7.

Възприетите и изменени стандарти и разяснения не са оказали съществено влияние върху счетоводните политики на Дружеството.

4.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения на МСС 21 — Липса на заменяемост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.)
- б) Изменения на Класификацията и оценяването на финансовите инструменти — изменения на МСФО 9 и МСФО 7 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.)
- в) МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди започващ на или след 1 януари 2027 г.)
- г) МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансови отчети (в сила за годишни периоди започващ на или след 1 януари 2027 г.)

4.3. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

5.2. Полezni животи на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полezni животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Информация за ползните животи на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи е представена в прил. 3.10

5.3. Обезценка на вземания (финансови активи, отчитани по амортизирана стойност)

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти, вземания по цесии, вземания по заеми и др. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на контрагентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Обезценките се изчисляват чрез определяне на кредитен рейтинг на длъжника на база Altman Z-Score, като при необходимост се използва и допълнителен корекционен процент за увеличение на така изчислената обезценка. Към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. извършените анализи на финансовите активи на Дружеството са показали, че няма условия за начисляване на обезценки. Вземанията по договори за репо, които са обезпечени с ценните книжа, предмет на сделката, не подлежат на анализ за обезценка, тъй като Дружеството счита, че те са с много нисък кредитен риск. Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. няма начислени обезценки на вземания и други финансови активи.

5.4. Справедливата стойност на некотирани инвестиции

Ако пазарът на даден финансов актив не е активен или не е лесно достъпен, Дружеството установява справедливата стойност на инвестицията с помощта на методи за оценка, които включват използването на скорошни (последните) формални сделки, позоваване на други инструменти, които са по същество същите чрез анализ на дисконтираните парични потоци и модели на ценообразуване отразяващи специфичните обстоятелства на емитента. Тази оценка изисква Дружеството да избере измежду диапазон от различни методологии за оценяване и да направи преценка относно очакваните бъдещи парични потоци и дисконтовата ставка. Допълнителна информация е представена в прил. 9.

5.5. Приблизителна оценка за отсрочени данъци

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Дружеството трябва до оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е

възможно временните разлики да не бъде възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи, реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който Дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива. Допълнителна информация е представена в прил. 7.

5.6. Облигационна емисия

Дружеството отчита задължения по облигационна емисия по амортизираната стойност на финансовия пасив. Това е стойността, по която са оценява финансовия пасив при първоначалното му признаване, минус погашенията на главницата, плюс или минус натрупаната амортизация на разликата между тази първоначална стойност и стойността на падежа, изчислявана по метода на ефективния лихвен процент, и минус всяко намаление (пряко или посредством корективна сметка) вследствие на обезценка и несъбираемост. Ефективен лихвен процент е процентът, който точно дисконтира приблизително оценените бъдещи парични плащания за периода на очаквания живот на финансовия пасив или когато е подходящо, за по-къс период, до балансовата стойност на финансовия пасив. При изчисляване на ефективния лихвен процент, предприятието оценява приблизително паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент при пазарни нива на лихвеното задължение. Изчисляването включва всички такси и други възнаграждения, платени или получени от контрагентите по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделката и всички други премии и отбиви. Разходите по облигационната емисия се представят като финансови разходи в самостоятелния отчет за всеобхватния доход. Предполага се, че паричните потоци и очакваният живот на групата от подобни финансови инструменти могат да се оценят приблизително по надежден начин. В редките случаи обаче, когато не е възможно паричните потоци или очакваният живот на финансовия инструмент (или групата от финансови инструменти) да се оценят приблизително по надежден начин, предприятието използва договорните парични потоци през пълния договорен срок на финансовия инструмент (или групата от финансови инструменти).

6. Приходи и разходи**6.1. Финансови приходи и разходи****Финансови сделки, отчетени на нетна база****Вид нетен резултат**Нетна печалба от финансови инструменти, отчитани по
справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
<i>Приходи от операции с финансови активи и инструменти</i>	55	7
<i>Разходи от операции с финансови активи и инструменти</i>	(1)	(2)
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти нето	54	5

**Нетна печалба от преоценки на финансови активи,
отчитани по справедлива стойност през печалбата или
загубата**

Приходи от преоценка на притежавани акции	2 293	5 105
Разходи от преоценка на притежавани акции	(165)	(762)
Нетен резултат	2 128	4 343

Финансови приходи

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Приходи от дивиденди	41	43
Приходи от лихви по репо сделки	468	466
Приходи от лихви и неустойки по търговски и други вземания	456	373
Общо финансови приходи	965	882

Финансови разходи

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Разходи по облигационна емисия, в т.ч.:	1 149	869
- Лихви по облигационна емисия	1 026	775
- Други разходи, свързани с облигационна емисия	123	94
Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти	1 428	1 261
Неустойки по търговски и други задължения	40	379
Банкови такси и комисионни	7	1
Общо финансови разходи	2 624	2 510

6.2. Нефинансови приходи**Вид приход**

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Приходи от отписани търговски и други задължения	-	4
Общо нефинансови приходи	-	4

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

6.3. Разходи за персонала

Разходи за персонала	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	85	85
Вноски по социалното осигуряване	9	2
Общо разходи за персонала	94	87
Средносписъчен брой на персонала	6	6

Персонал по категории	Средно списъчен брой	Разходи за възнаграждения	Разходи за СО	Общо BGN(000)
Административен персонал	3	40	8	48
Членове на органите на управление	3	45	1	46
Общо за персонала:	6	85	9	94

6.4. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Разходи за наем	-	2
Консултантски услуги	15	15
Такси ЦД	6	5
Такси БФБ	4	4
Такси КФН	6	9
Комисионни ИП	55	41
Абонаменти	11	-
Други услуги	11	3
Общо разходи за външни услуги	108	79

6.5. Разходи за обезценка на дългосрочни инвестиции

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023г. BGN(000)
Разходи за обезценки на инвестиции в дъщерни предприятия	-	1 079
Общо разходи за обезценка на дългосрочни инвестиции	-	1 079

Допълнителна информация във връзка с обезценките на инвестициите в дъщерни предприятия е представена в прил. 9.

7. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2024 г. и 2023г. са:

Самостоятелен отчет за всеобхватния доход	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Приход/(Разход) по отсрочени данъци	(45)	(144)
Приход/(Разход) за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата	(45)	(144)

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2024 г. е 10% (2023 г.: 10%). През 2024 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Равнението между разхода за данък върху дохода и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г., е представено по-долу:

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Равнение на разхода за данъци върху печалбата		
определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводен резултат преди данъци	321	1 479
Разходи, непризнати за данъчни цели	451	1 844
Приходи, неподлежащи на облагане	(2 346)	(5 765)
Данъчен резултат преди данъци	(1 574)	(2 441)
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2024 г. (2023 г.: 10%)	-	-
Разход за данък върху печалбата	-	-

Отсрочените данъци към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. са свързани със следните данъчни временни разлики:

Временна разлика BGN(000)	31.12.2023		Движение на отсрочените данъци 2024.				31.12.2024	
			увеличение		намаление			
	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка на инвестиции	1 079	108	-	-	-	-	1 079	108
Регулиране на слабата капитализация	-	-	282	28	-	-	282	28
Данъчни загуби с право на пренасяне	6 203	620	-	-	(6 203)	(620)	-	-
Пасиви по отсрочени данъци								
Преоценки на капиталови ценни книжа	(10 638)	(1 064)	7 598	760	(2 128)	(213)	(5 168)	(517)
Отсрочени данъци (нето)	(3 356)	(336)	7 880	788	(8 331)	(833)	(3 807)	381

През отчетния период е извършен анализ на възможността за обратно проявление на признатите данъчни временни разлики. В резултат на анализа Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи за данъчни загуби, както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2024	31 декември 2023
		'000 лв.	'000 лв.
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	-	1 348
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	2 070	2 070
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	1 687	1 687
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	1 474	1 474
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	1 595	1 595
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	1 842	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		867	817

8. Имоти, машини и съоръжения

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и софтуер	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2023 г.	3	3
На 31 декември 2023 г.	3	3
На 31 декември 2024 г.	3	3
Амортизация		
На 1 януари 2023 г.	3	3
На 31 декември 2023 г.	3	3
На 31 декември 2024 г.	3	3
Балансова стойност		
На 1 януари 2023 г.	-	-
На 31 декември 2023 г.	-	-
На 31 декември 2024 г.	-	-

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Инвестиции в дъщерни предприятия	10 958	3 298
	10 958	3 298

Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	Седалище	31.12.2024 г.		31.12.2023 г.	
		% от капитала	стойност BGN(000)	% от капитала	стойност BGN(000)
УД Златен Лев Капитал ЕАД	България	100%	1 032	100%	1 032
АРТЕА 12 ЕООД	България	100%	6 160	100%	-
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	България	99,80%	2 005	99,80%	505
Зенит Имоти АДСИЦ	България	85,98%	1 761	85,98%	1 761
Общо			10 958		2 616

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване.

На 16.12.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв. През 2024 г, капитала е увеличен до 2 005 хил.лева

През 2023 г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД е придобило собствеността върху 558 850 акции, представляващи 85,98 % от капитала на Зенит Имоти АДСИЦ.

През отчетния период не е учредяван залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Към 31.12.2023 г. в резултат на извършен анализ на инвестициите в дъщерни предприятия е установено, че са налице условия за обезценка на следните инвестиции:

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

- 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 инвестицията в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което за нея е начислена обезценка в размер на 1 074 хил. лв.

- в АРТЕА 12 ЕООД – поради недобро финансово състояние на дъщерното предприятие, инвестицията в него в размер на 5 хил. лв. е обезценена на 100 %.

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитал до 605 000 лева на АРТЕА 12 ЕООД. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

10. Текущи финансови активи**10.1. Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност**

ФА, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2024 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	588	10 109	9 521	280	9 801
Предоставени заеми	250	12	262	65	6	71
Други вземания	216	-	216	216	-	216
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	9 987	600	10 587	9 802	286	10 088

Към 31.12.2024 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 Дружеството счита, че те са изложени на нисък кредитен риск (2023 г. – не се отчитат начислени обезценки).

Другите вземания към 31.12.2024 г. в размер на 216 хил. лв. представляват вземания по споразумения с юридически лица за възстановяване на платени от Дружеството суми за тяхна сметка, в т.ч. 201 хил. лв. от юридическо лице, регистрирано извън Р България и 15 хил. лв. от юридическо лице, регистрирано в Р България. Очаква се вземанията да бъдат събрани в рамките на 2025 г.

10.2. Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Капиталови ценни книжа	39 715	37 522
	39 715	37 522

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД**Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024**

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
В началото на периода	37 522	27 088
Придобити през периода	8 818	6 141
Отписани през периода	(8 753)	(50)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		
- увеличение	2 293	5 105
- намаление	(165)	(762)
Салдо в края на периода	39 715	37 522

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

10.3. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Вземане от продажба на инвестиция, държана за продажба	3 155	3 155
Вземания по сделки с ценни книжа	1 279	290
Други вземания	456	166
Търговски вземания (нетно)	4 890	3 611

Съгласно сключен Договор за покупко-продажба на акции от 18.07.2022 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Ковотсос Техтайлс Лимитед - Република Кипър, за продажба на инвестиция на Дружеството в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед, която е била класифицирана като държана за продажба, възникна вземане в размер 1 612 900 евро или 3 155 хил. лв., посочено в таблицата по-горе, което се дължи не по-късно от 31.12.2025 г. Вземането на Дружеството е обезпечено от длъжника с акциите, предмет на сделката, поради което ръководството на Дружеството счита, че то е изложено на нисък кредитен риск.

Търговските вземания не са лихвоносни.

Ръководството на Дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор.

Ръководството преценява на индивидуална база събираемостта като анализира конкретните вземания и обстоятелствата по забавата за начисляване на обезценка.

Към 31.12.2024 г. не се отчитат обезценки с натрупване на търговски и други вземания (2023 г.: не се отчитат.).

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

Към 31 декември, възрастовият анализ на търговските и други вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени
BGN(000)	BGN(000)	
2024	4 890	4 890
2023	3 611	3 611

11. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Разплащателни сметки	42	26
<i>в лева</i>	42	26
Общо парични средства и парични еквиваленти	42	26

12. Основен капитал и резерви**12.1. Основен акционерен капитал**

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
248 364 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	248	248
	248	248

Изменението в основния капитал е представено по-долу:

	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 31 декември 2024 г.	248	248

Всички обикновени акции са изцяло платени.

12.2. Резерви

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 31 декември 2024 г. и 2023 г. законовите резерви възлизат на 92 хил. лв. и 92 хил. лв., съответно. Останалите резерви на Дружеството са в размер на 12 хил. лв. и са без промяна през 2024 г.

13. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
Обезпечени заеми						
Облигации	-	20 980	20 980	4 078	3 844	7 922
Други заеми - репа	32 530	-	32 530	32 160	-	32 160
Общо обезпечени заеми	32 530	20 980	53 510	36 238	3 844	40 082
Общо задължения по заеми	32 530	20 980	53 510	36 238	3 844	40 082

Получени заеми	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)			
	Главница	Лихва	Разсрочени разходи по имитиране	Сума	Вал.	Лихва	Падеж
Облигационен заем	21 514		(534)	20 980	EUR	6M Euribor+1,00 % на годишна база, но не по-малко от 2,5 %	25.04.2032
Други заеми - репа	32 198	332		32 530	BGN	4,00 %-4,50 %	през 2025

Във връзка с получени заеми Дружеството е предоставило обезпечения под формата на финансови активи, включително акции, които са получени по договори за репо, с пазарна стойност в размер на 39 715 хил. лв. (2023 г.: 54 458 хил. лв.).

14. Търговски и други задължения

	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2023 г. BGN(000)
Задължения към доставчици и по други договори	114	7
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	8	8
Задължения за данъци	1	1
Задължения към застрахователи в т.ч.	534	-
- дългосрочни задължения	421	
- Краткосрочни задължения	113	
Задължения по получени аванси за продажба на финансови инструменти	7 820	10 562
Общо	8 477	10 578

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок;
- Другите финансови задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок.

Задълженията по получени аванси за продажба на финансови инструменти в размер на 7 820 хил. лв. (10 562 хил. лв. към 31.12.2023 г.) са във връзка с няколко предварителни договора за покупко-продажба на акции от капитала на български юридически лица, чиито ценни книжа се търгуват на БФБ АД, по които договори Дружеството е продавач. По част от договорите Дружеството не е

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

**Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024**

изпълнило условията да продаде съответните акции, поради което действието на тези предварителни договори е прекратено и са начислени неустойки по тях, а Дружеството дължи възстановяване на авансово получените суми.

- Предварителен Договор от 01.08.2024г. за покупко-продажба на 500 000 бр акции ,представляващи 0,75% от капитала на ИК Галата АД .
- Предварителен Договор от 26.07.2024г. за покупко-продажба на 300 000 бр акции ,представляващи 0,44% от капитала на ИК Галата АД .
- Предварителен Договор от 01.08.2024г. за покупко-продажба на 93 000 бр акции ,представляващи 1,34% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ .
- Предварителен Договор от 16.09.2024г. за покупко-продажба на 244 000 бр акции ,представляващи 0,35% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД .
- Предварителен Договор от 18.12.2024г. за покупко-продажба на 50 000 бр акции ,представляващи 0,72% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ .

15. Оповестяване на свързани лица

Дъщерни предприятия

УД Златен Лев Капитал и АРТЕА 12 ЕООД са еднолични дъщерни дружества на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, във Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД от м.12.2022г. Дружеството притежава 99,80 % от капитала, а в Зенит Имоти АДСИЦ от м.10.2023 г. Дружеството придобива контрол. С Договор за покупка на дружествени дялове на 31.07.2024 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капиталите съответно на „Диагностично - консултативен Център Черни Врх“ ЕООД и „Хоспис Черни връх“ ЕООД.

Собственици на капитала

Акционерите в Дружеството са оповестени в т. 1 от настоящите пояснителни приложения.

Както е видно от данните, посочени там, Дружеството няма дружества-майка или Контролиращо дружество.

Членове на Съвета на директорите

- Ивелина Красиминова Василева – изпълнителен директор
- Тодор Димитров Тодоров – председател на СД
- Илина Светославова Милева – член на СД

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира. През 2024 г. и към 31.12.2023 г. няма начислени обезценки за вземания от свързани лица .

Към 31.12.2023 г. не отчита непогасени вземания и задължения от и към свързани лица. Предоставеният заем на АРТЕА 12 ЕООД е погасен в пълен размер, а отчетените приходи от лихви са несъществени като размер (под 500 лв.).

През 2023 г. Дружеството е отчело приходи от дивиденди от УД Златен Лев Капитал в размер на 40 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. Дружеството отчита вземания от свързани лица в размер на 188 хил. лв. във връзка с предоставен заем на АРТЕА 12 ЕООД със срок на погасяване до 08.04.2026 г. и годишна лихва 2 %. Лихвите по заема за 2024 г. са в размер на 2 хил.лева

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

През 2024 г. Дружеството е отчело приходи от дивиденди от УД Златен Лев Капитал в размер на 40 хил. лв.

Предоставени гаранции в полза на свързани лица

Зенит Инвестмънт Холдинг АД не е предоставяло гаранции в полза на свързани лица.

Възнаграждения на основния ръководен персонал

	2024 г. хил. лв.	2023 г. хил. лв.
Възнаграждения	45	45
	45	45

16. Разпределение дивиденди

Съгласно решения на Общото събрание на акционерите на Дружеството, през 2024 г. и 2023 г. не са разпределяни дивиденди.

17. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2024 г. Дружеството има капиталови ангажименти за 21 514 хил. лв. ,които са свързани със сключен на 25.04.2024 г. облигационен заем със следните параметри:

- 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. Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания по емитиран облигационен заем. Те се изразяват в съблюдаването следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 067 405.74 евро. Срокът на полицата е до 25.06.2032 г. Съгласно решението на СД на Емитента от 19.04.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека върху недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2024 г.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е начислило разходи за бъдещи периоди свързани с емитирането на облигационната емисия в размер на 534 хил. лв.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

18. Йерархия на справедлива стойност

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедлива стойност на активите и пасивите на Дружеството.

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2024 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
Дата на оценка	Общо	Котира	Значителни	Значителни	
		ни цени	наблюдава	ненаблюдав	
		на активни пазари (Ниво 1)	ни входящи данни (Ниво 2)	ани входящи данни (Ниво 3)	
	хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Капиталови ценни книжа	31.12.2024	39 715	37 292	-	2 423

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2023 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
Дата на оценка	Общо	Котира	Значителни	Значителни	
		ни цени	наблюдава	ненаблюдав	
		на активни пазари (Ниво 1)	ни входящи данни (Ниво 2)	ани входящи данни (Ниво 3)	
	хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Капиталови ценни книжа	31.12.2023	37 522	37 522		

През 2023 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2024 годината е както следва:

	Борсово нетъргувани ценни книжа
	хил. лв.
Салдо 01.01.2024 г.	
Покупки	
Продажби	
Прехвърляния от/към ниво 3	1 973
Печалби и загуби признати в текущия резултат	450
Салдо 31.12.2024 г.	2 423

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството се определя като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в не принудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност се използват следните методи и допускания:

- Дългосрочни вземания с плаващи и фиксирани лихви – използват са входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжникът, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансирането на проекта/сделката. Към 31 декември 2024 г. Дружеството не отчита дългосрочни лихвени вземания. Текущите лихвени вземания са с фиксирана лихва.
- Парични средства и краткосрочни депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи финансови активи и пасиви – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната отчетна стойност.
- Справедливата стойност на инвестициите на разположение за продажба се определя, както следва:
 - за некотираните акции се използва метода на дисконтираните парични потоци (МДПП). Ключовите допускания са прогнозни парични потоци, дисконтов фактор и кредитен риск като при оценката на справедливата стойност се взема предвид и вероятността те да се променят в разумно предвидими граници.
 - за котираните акции се използва съответната котировка на активен пазар към края на отчетния период.
- Лихвоносни заеми и привлечени средства – справедливата стойност се определя чрез МДПП като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. Собственият риск от неизпълнение по инструмента е оценен като несъществен към 31 декември 2024 г.
- Оценка на държаните за продажба - определени с използване на входящи данни, които не са наблюдавани за даден актив или пасив. Използва се в случаи, при които липсва наблюдавана пазарна информация - когато съществува малка (ако изобщо има такава) пазарна активност за актива и пасива на датата на оценяване. Дружеството използва най-добрата налична информация при дадените обстоятелства, като взема предвид цялата най-достоверна налична информация за предположенията на пазарните участници, разработена с помощта на собствени данни на предприятието. Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и парични потоци, които се очаква да бъдат получени от продажбата. Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които се използват при оценката на справедливите стойности, включват осреднените стойности на реални офертни цени.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например търговски вземания, вземания по цесии, предоставени заеми, борсово търгуеми ценни книжа, парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2024 г., както и през 2023 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Неговите лихвоносни активи са договорени на фиксирани лихвени проценти. Лихвените пасиви,

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

представляващи задължения по договори за репо на ценни книжа в размер на 32 198 хил. лв. главници са с фиксирани лихвени проценти. Безлихвените задължения по репа са в размер на 332 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихвените пасиви, представляващи задължения по облигационен заем в размер на 21 514 хил. лв. са с плаващ лихвен процент, като Дружеството е изложено на лихвен риск от тези финансови пасиви. Безлихвените пасиви (дължими лихви) по облигационния заем са в размер на 0 хил. лв. Останалите финансови пасиви и задължения на Дружеството са безлихвени.

Анализ на чувствителност към изменения на лихвени %**Ефект върху печалба/(загуба), нето от данъци****31.12.2024 г.****При увеличение на лихвени нива с 0,75%****(145)****При намаление на лихвени нива с 0,75%****145****Анализ на чувствителност към изменения на лихвени %****Ефект върху печалба/(загуба), нето от данъци****31.12.2023 г.****При увеличение на лихвени нива с 0,75%****(52)****При намаление на лихвени нива с 0,75%****52***Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2024 г.

	1 година хил. лв.	1-5 години хил. лв.	> 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	24 587	10 757	10 757	46 101
Търговски и други задължения	8 056	113	308	8 477
	32 643	10 870	11 065	54 578

Към 31 декември 2023 г.

	1 година хил. лв.	1-5 години хил. лв.	> 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	36 875	4 156	-	41 031
Търговски и други задължения	10 578	-	-	10 578
	47 453	4 156	-	51 609

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в български лева или евро. Валутен риск би настъпил при промяна на съотношението на български лев/евро, за което Ръководството няма такава информация и предвиждания.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024 г.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2024г., както и през 2023 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2024 г.	2023 г.
Нетна печалба в хил. лв.	276	1 335

20. Ефекти върху Дружеството от климатични въпроси

Климатичните промени могат да повлияят неблагоприятно на дейността на дружеството в две направления: директно и косвено. Преките рискове се свързват с природни бедствия, причинени от промяната в климата, които биха могли да доведат до застрашаване здравето и живота на свързани по един или друг начин с Дружеството лица, както и до разрушаване на критична инфраструктура, свързана с дейността. Сбъдване на рисковете от промяна на климата могат да доведат до допълнителни разходи за справяне с проблемите описани в тази точка. Към косвените ефекти от промените в климата могат да се причислят резки промени в цените на енергоносителите и хранителните суровини, които да доведат до спад на покупателната сила на населението. Климатичните промени могат да доведат до промяна на регулаторната среда в посока изискване за намаление на въглеродния отпечатък от страна на дружеството, което да увеличи оперативните разходи или да доведе до загуба на бизнес, ако дружеството не е в състояние да отговори на новите изисквания. На този етап все пак ръководството оценява влиянието на климатичните промени върху дейността на Дружеството като ниски в краткосрочен план, но дългосрочното влияние остава неизвестно.

От 01.01.2024 г. е 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.

Директива 2022/2464 е имплементирана в българското законодателство през 2024 г. , посредством Закона за счетоводството (ЗС).

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

През цялата 2024г. продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, а и целия свят.

Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни.

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.

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).

22. 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 предметът на дейност Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира доходност от операции с инвестиции, включително техните преоценки по справедлива стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в сферата на борсово търгуваните ценни книжа, които притежава Дружеството е 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 своевременно анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите Дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

23. Въпроси свързани с екологията и служителите

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и Дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за него.

Към 31.12.2024 г. Дружеството има 3 (трима) служители, назначени по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, в т.ч. 1 Директор за връзка с инвеститорите.

24. Събития след датата на отчета

Не са възникнали коригиращи събития или съществени некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за 2024 г. и датата на оторизирането му за издаване.

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитал до 605 000 лева на дъщерното дружество АРТЕА 12 ЕООД. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

На 12.03.2025 г. е вписано ново увеличение на капитала до 6 535 000 лева чрез емитиране на 370 000 нови дяла всеки с номинал 1 лева.

Доклад за дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД през 2024г.

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 (Дружеството) е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров № 73.

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

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

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 ZNTH.

През 2024. 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 2024г., са представени подробно в пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва 2024г. с нетна печалба в размер на 276 хил. лв., спрямо нетна печалба 1 335 хил. лв. за 2023г. и нетна печалба 81 хил. лв. за 2022г.

Балансовата стойност на активите на Дружеството е в размер на 66 192 хил. лв., спрямо 54 545 хил. лв. за 2023г. и 43 343 хил. лв. за 2022г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

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

През цялата 2024г. продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават

ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, а и целия свят.

Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни.

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.

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).

Ефекти върху Дружеството от климатични въпроси

Климатичните промени могат да повлияят неблагоприятно на дейността на дружеството в две направления: директно и косвено. Преките рискове се свързват с природни бедствия, причинени от промяната в климата, които биха могли да доведат до застрашаване здравето и живота на свързани по един или друг начин с Дружеството лица, както и до разрушаване на критична инфраструктура, свързана с дейността. Сбъдване на рисковете от промяна на климата могат да доведат до допълнителни разходи за справяне с проблемите описани в тази точка. Към косвените ефекти от промените в климата могат да се причислят резки промени в цените на енергоносителите и хранителните суровини, които да доведат до спад на покупателната сила на населението. Климатичните промени могат да доведат до промяна на регулаторната среда в посока изискване за намаление на въглеродния отпечатък от страна на дружеството, което да увеличи оперативните разходи или да доведе до загуба на бизнес, ако дружеството не е в състояние да отговори на новите изисквания. На този етап все пак ръководството оценява влиянието на климатичните промени върху дейността на Дружеството като ниски в краткосрочен план, но дългосрочното влияние остава неизвестно.

От 01.01.2024 г. е 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.

Директива 2022/2464 е имплементирана в българското законодателство през 2024 г. , посредством Закона за счетоводството (ЗС).

Ефект във връзка с кредитни загуби в резултат 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 предметът на дейност Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира доходност от операции с инвестиции, включително техните преоценки по справедлива стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в сферата на борсово търгуваните ценни книжа, които притежава Дружеството е 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.

Въпроси свързани с екологията и служителите

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и Дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за него.

Към 31.12.2024 г. Дружеството има 3 (трима) служители, назначени по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, в т.ч. 1 Директор за връзка с инвеститорите.

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 спад на Брутния вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

➤ 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 ангажменти 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' със стабилна перспектива.

➤ **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. Съгласно данни от НСИ, инфлацията през декември 2023г. спрямо декември 2022г. е в размер на 4,7 %, като е налице значително намаление в този процент спрямо съотношението декември 2022г. спрямо 2021г., което е било 16,9 % инфлация. Въпреки това поради наличието е въздействието на различни външни и вътрешни за страната фактори, не може да се направи точна прогноза дали тенденцията в намаление на инфлацията ще продължи и през 2024г.

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

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е започналата в края на февруари 2022г. война в Украйна след въоръжено нахлуване на територията ѝ от страна на Руската федерация, както и последвалите социални и икономически ефекти, както върху България, така и върху страните от ЕС.

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 делът 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.

Дружеството има задължение по облигационен заем, което е с плаваща лихва, което го излага на лихвен риск при по-големи промени на лихвените нива. Лихвената главница по този заем е в размер на 21 514 хил. лв. към края на 2024г.

➤ **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 31.12.2024г. е на стойност 50 302 хил. лв., спрямо 47 610 хил. лв. за 2022г. и 37 368 хил. лв. за 2022г. 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 информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 31.12.2024г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД притежава текущи финансови активи в размер на 50 302 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 информация за състоянието на портфейла от активи на Дружеството към 31.12.2024г.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2024
Емитент	BGN '000
Елхим-Искра АД	4
Българска захар АД	322
Албена АД	4
Стара планина холд АД	4
Холдинг Варна АД	4 651
Химимпорт АД	16
Монбат АД	1
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	1 048
Еврохолд България АД	10
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	6 400
Трейсгруп холд АД	10
Зърнени храни България АД	2
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	12 627
Първа Инвестиционна Банка АД	17
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4
Индустриален холдинг България АД	4
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	62
Тексим Банк	131
Аванс Терафонд АДСИЦ	8
Инвестиционна Компания Галата АД	2 423
Химснаб България АД	2 084
Златен Лев Холдинг АД	9 883
Общо	39 715
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	9 521
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	588
Вземания по заеми	250
Вземания от лихви по заеми	12
Други вземания	216
Общо	10 587
Всичко текущи финансови активи	50 302

Към 31.12.2024г. пасива на самостоятелния отчет за финансовото състояние на Зенит Инвестмънт Холдинг АД включва:

Общо собствен капитал в размер на 3 824 хил. лв., формиран от Основен капитал от 248 хил. лв., Резерви – 104 хил. лв. и Натрупани печалби от дейността – 3 472 хил. лв.

Нетекущи пасиви от задължения по емитирания облигационен заем – 21 401 хил. лв. (вкл. разсрочени разходи по емитиране)

Пасиви по отсрочени данъци в размер на 381 хил. лв.

Текущи пасиви в размер на 40 586 хил. лв.

Облигационният заем е със следните параметри:

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.

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

Не са настъпили съществени събития след датата на съставяне на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за 2024г., които да са от съществено влияние върху дейността и/или резултата на Дружеството и да подлежат на допълнителни корекции или оповестяване.

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 2024. 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 2024г. 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. Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

3.1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

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.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2024г.	Сума в хил.лв. 2024	% от общите приходи 2024	Сума в хил.лв. 2023	% от общите приходи 2023
От операции с финансови активи и инструменти	55	1,66 %	7	0,12 %
От репо операции с финансови инструменти	468	14,13%	466	7,77%
От преоценка на притежавани акции	2293	69,21 %	5105	85,11 %
От дивиденди	41	1,24 %	43	0,72 %
Други приходи от лихви, начислени неустойки по неизпълнени ангажименти и други	456	13,76 %	377	6,28 %
Общо приходи	3 313	100,00 %	5 998	100,00 %

През 2024г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД осъществява своята дейност само в Република България.

3.2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*

Дружеството оперира изцяло на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги.

През 2024г. няма покупки или продажби към отделни контрагенти, чийто относителен дял да надхвърля 10 на сто от разходите или приходите на Дружеството.

3.3 Информация за сключени съществени сделки:

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, съществения 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 дружествените дялове от капиталите съответно на „Диагностично - консултативен Център Черни Врх“ ЕООД и „Хоспис Черни врх“ ЕООД.

3.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

С Договор за покупка на дружествени дялове, на 31.07.2024 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капиталите съответно на „Диагностично - консултативен Център Черни Врх“ ЕООД и „Хоспис Черни врх“ ЕООД.

3.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Като събитие с необичаен характер може да се посочи инвазията на Руската Федерация в Украйна, започнала на 24.02.2022г., която продължава и към датата на съставяне на самостоятелния годишен финансов отчет на Дружеството за 2024г. е в развитие и е с неясен изход от събитията. Не може да се даде оценка към момента за бъдещото влияние на събитието върху дейността на Дружеството.

3.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2024г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД няма водени извънбалансово сделки.

3.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините 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 Бурса. 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

	2024		2023	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	100 %	1 032	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	6 160	100 %	-	100 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	2 005	99,80 %	505	99,80 %
Зенит Имоти АДСИЦ	1 760	85,98 %	1 760	-
Общо	10 958		3 298	-

На 16.12.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв. През 2024 г. капитала е увеличен до 2 005 хил. лева

През 2023 г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД е придобило собствеността върху 558 850 акции, представляващи 85,98 % от капитала на Зенит Имоти АДСИЦ.

През отчетния период не е учредяван залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Към 31.12.2023 г. в резултат на извършен анализ на инвестициите в дъщерни предприятия е установено, че са налице условия за обезценка на следните инвестиции:

- 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 инвестицията в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което за нея е начислена обезценка в размер на 1 074 хил. лв.

- в АРТЕА 12 ЕООД – поради недобро финансово състояние на дъщерното предприятие, инвестицията в него в размер на 5 хил. лв. е обезценена на 100 %.

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитал до 605 000 лева на АРТЕА 12 ЕООД. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

Инвестициите на Дружеството във финансови активи са представени в Таблица 1 по-горе в Доклада за дейността за 2024 година.

Източници на финансиране за основните инвестиции на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през 2024г. са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

3.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През отчетния период не са получавани и предоставяни заеми от емитента.

През 2024г. Дъщерното дружество Артеа 12 ЕООД има заем от Зенит Инвестмънт Холдинг АД при следните условия – падеж 08.04.2026 г., лихва 2 % годишно. През 2024г. са предоставени 306 хил. лв. по заема, погасени са 120 хил. лева и остатъка към 31.12.2024г. е в размер на 186 хил. лева

Не са налице предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица в качеството им на заемополучатели.

3.9. Информация за отпуснатите от емитент или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или негово дъщерно дружество и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През отчетния период на 2024 г. Дружеството не е предоставяло нови заеми.

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

- извършено е тринадесето лихвено плащане към облигационерите по емисия облигации на “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД с ISIN BG2100018170, борсов код 0Z4A, в размер на 162 560,00 EUR чрез левовата равностойност от 318 хил. лв. и седмо плащане на главница по същата емисия облигации в размер 1 000 000 EUR чрез левовата равностойност от 1 956 хил. лв. Допълнително са платени лихви за забава по отношение на лихвено и главнично плащане по емисията облигации в общ размер на 89 хил. лв.;
- На 26.04.2024 г. е платена сума в размер на 2 127 хил. лв., представляваща частично възстановен аванс по Предварителен Договор от 03.11.2023 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и БЕСАТУР АД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 535 000 бр. акции, представляващи 0.78% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД. Вследствие на извършен преглед на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 29.12.2023 г. договора е прекратен и платеният Аванс подлежи на възстановяване. Общо дължимата сума по договора е в размер на 2 397 хил. лв., представляващи 2 374 хил. лв. платен аванс и 24 хил. лв. неустойка за прекратяване на договора. За възстановяване остават 270 хил. лв., които са дължими до 24.10.2024 г.
- На три транша от 1 760 хил. лв., 73 хил. лв. и 466 хил. лв., съответно на 26.04.2024 г., 29.04.2024 г. и 20.05.2024 г. е платена сума в размер на 2 299 хил. лв., представляваща възстановен аванс по Предварителен Договор от 20.12.2022 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и Агробизнес Истейтс АД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 530 000 бр. акции, представляващи 0.77% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД. Вследствие на извършен преглед на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 29.12.2023 г. договора е прекратен и платеният Аванс е възстановен изцяло, като от общо платените средства, сума в размер на 114 хил. лв. представлява неустойка за прекратяване на договора.
- На 20.05.2024 г. е платена сума в размер на 1 441 хил. лв., представляваща възстановен аванс по Предварителен Договор от 20.09.2023 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и Агробизнес Истейтс АД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 60 000 бр. акции, представляващи 0.87% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. Вследствие на извършен преглед на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 29.12.2023 г. договора е прекратен и платеният Аванс е възстановен изцяло, като от общо платените средства, сума в размер на 131 хил. лв. представлява неустойка за прекратяване на договора.
- На два транша от 974 хил. лв. и 186 хил. лв., съответно на 26.04.2024 г. и 23.05.2024 г. е платена сума в размер на 1 160 хил. лв. представляваща възстановен аванс на по Предварителен договор от 18.09.2023 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и

Болкан Пропърти Истейтс ЕООД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 55 000 бр. акции, представляващи 0.79% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. Вследствие на извършен преглед на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 26.04.2024г. договора е прекратен и платеният Аванс е възстановен изцяло. Съгласно договора, Емитента не дължи неустойки за прекратяването му и между страните няма неуредени взаимоотношения.

- На 23.05.2024 г. е платена сума в размер на 714 хил. лв., представляваща частично възстановен аванс по Предварителен договор от 26.10.2023 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и Болкан Пропърти Истейтс ЕООД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 100 000 бр. акции, представляващи 1.44% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. Вследствие на извършен преглед на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 26.04.2024г. договора е прекратен и платеният Аванс подлежи на възстановяване, като общо дължимата сума по договора е в размер на 2 075 хил. лв., от които 20 хил. лв. са неустойка за прекратяването му. За възстановяване остават 1 362 хил. лв., които са дължими до 25.10.2024 г.
- На два транша от 256 хил. лв. и 245 хил. лв., съответно на 23.05.2024 г. и 26.06.2024 г. е платена сума в размер на 501 хил. лв. представляваща частично възстановен аванс по Предварителен Договор от 12.04.2024 г., между Зенит Инвестмънт Холдинг АД, в качеството му на продавач и РС БИЛД ЕООД, в качеството му на купувач. Предмет на договора е продажбата на 173 100 бр. акции от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД. Вследствие на извършен анализ въз основа на пазарната конюнктура, Емитентът е променил бизнес стратегията си относно дружеството, чиито акции са предмет на предварителния договор и с Анекс от 23.05.2024 г. Договора е прекратен и платеният Аванс подлежи на възстановяване, като общо дължимата сума по договора е в размер на 710 хил. лв., от които 7 хил. лв. са неустойка за прекратяването му. За възстановяване остават 209 хил. лв., които са дължими до 22.11.2024 г.

Общо дължимата сума по горе описаните прекратени предварителни договори, която подлежи на възстановяване към купувачите е с общ размер на 1 841 хил. лв. За осигуряването ѝ, ръководството на Емитента е в процес на преценка реструктуриране на част от активите си или използването на привлечен финансов ресурс.

➤ За придобиване на финансови инструменти - покупка на финансови активи, както следва:

Вид	Емитент	Сектор	Размер на Инвестицията	Пазар
Акции	АИФ Конкорд фонд-8	Финансови и застрахователни дейности	616 682.38	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ ЦКБ Лидер	Финансови и застрахователни дейности	358 497.50	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Юг Маркет Максимум	Финансови и застрахователни дейности	491 686.41	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Прайм Асетс	Финансови и застрахователни дейности	1 455 675.70	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Плюс	Финансови и застрахователни дейности	314 859.90	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Навигатор Плюс	Финансови и застрахователни дейности	3 040 046.80	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Капман Макс	Финансови и застрахователни дейности	64 911.74	Неорганизиран (ОТС)

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД**Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024**

Дялове	ДФ Прогрес	Финансови и застрахователни дейности	12 864.00	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ ЦКБ Актив	Финансови и застрахователни дейности	419 432.50	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Конкорд Фонд-6 Облигации	Финансови и застрахователни дейности	106 685.57	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Капман Капитал	Финансови и застрахователни дейности	194 133.60	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Селект Баланс	Финансови и застрахователни дейности	222 487.50	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Престиж	Финансови и застрахователни дейности	45 250.00	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Елана България	Финансови и застрахователни дейности	30 712.50	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Куест Вижън	Финансови и застрахователни дейности	3 236.76	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	НДФ Конкорд фонд-7 Саут-Ийст Юръп	Финансови и застрахователни дейности	1 048 244.00	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	НДФ Динамик	Финансови и застрахователни дейности	178 640.00	Неорганизиран (ОТС)

Придобитите финансови инструменти – акции и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове са на обща стойност около 8 604 хил. лв. и са придобити в периода 26.04.2024 г. – 28.05.2024 г. Сделките са осъществени през ИП „Реал Финанс“ АД, който не е свързано лица с емитента, като комисионните по сделките за инвестиционен посредник са в размер на около 3 хил. лв. Общите разходи по придобиване на финансовите инструменти са в размер на **8 607 хил. лв.**

Решенията за инвестиции в конкретните финансови инструменти са взети след внимателно проучване и анализ на перспективите за възвращаемост и възможните рискове от страна на Ръководството на Емитента. Мениджмънтът на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на финансови инструменти отговаря на интересите на дружеството и акционерите му. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

- Остатъкът от сумата в размер на около **2 300 хил. лв.** е използвана за такси и разходи по пласиране на емисията и за допълнителен ликвиден буфер.

Емитираната сума е достатъчна за предвидените инвестиционни предназначения.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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 2024г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира значителни инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 11 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс през 2023г. 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.

3.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2024 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента и неговата Група. 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.

3.15. 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.

3.16. Информация за промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Към края на 2024 г. членове на СД на Дружеството са:

1. Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД
2. Ивелина Красиминова Василева – член на СД и Изпълнителен директор
3. Илина Светославова Милева – независим член на СД.

3.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, или произтичат от разпределение на печалбата, включително: а) получени суми и непарични възнаграждения; б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент; в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2024г. 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.

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2024 година
Ивелина Красиминова Василева – член на СД Изпълнителен Директор	20 152.80 лв.
Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД	10 076.40 лв.
Илина Светославова Милева – член на СД	7 709.16 лв.

3.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членовете на органите на управление на Дружеството не притежават акции от капитала му.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД към 31.12.2024г., съгласно изискванията на чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2024г. е посочен в Таблица 5 по-горе.

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

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

Ивелина Василева участва в управлението на други дружества, както следва:

Член на СД и представляващ „Златен Лев Холдинг“ АД, ЕИК 130037429

Член на СД и представляващ „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048

Член на СД на „Новалис“ АД, ЕИК 112004064.

Член на СД “Зенит Имоти” АДСИЦ; ЕИК 175255336

Тодор Тодоров участва в управлението на други дружества, както следва:

Член на СД на „Златен Лев Холдинг“ АД, ЕИК 130037429

Член на СД на „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048

Член на СД на „Новалис“ АД, ЕИК 112004064

Член на СД на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132

Управител на „Златен лев Трейдинг“ ЕООД, ЕИК 130333271

Прокурист на УД „Златен лев капитал“ АД, ЕИК 130401167

Член на СД и представляващ „Зенит Имоти“ АДСИЦ; ЕИК 175255336

Илина Милева не участва в управлението на други дружества.

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

3.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата 2024г.), 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 2024г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

3.21. 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

3.22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството - за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството - за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

Дружеството не отговаря на критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души, поради което не съставя нефинансова декларация по чл. 41 от ЗС.

3. Допълнителна информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2024г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД е с регистриран капитал в размер на 248 364 лева, разпределен в 248 364 броя обикновени, поименни, безналични, неделими акции с номинална стойност 1 (един) лев, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Емисията акции, издадена от Дружеството е изцяло регистрирана за търговия на БФБ АД.

2. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Таблица 5

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

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Зенит Инвестмънт Холдинг АД няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни такива споразумения.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Зенит Инвестмънт Холдинг АД няма сключени съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през 2023г. 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.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

**Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024**

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

28 март 2025г.
София

Изп. директор:
Ивелина Василева

ДЕКЛАРАЦИЯ
за корпоративно управление
съгласно чл. 40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.8 от ЗППЦК
на Зенит Инвестмънт Холдинг АД

Зенит Инвестмънт Холдинг АД (Дружеството) е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българска Фондова Борса АД. Освен това Дружеството е и емитент на облигации, които също се търгуват на БФБ АД.

Ръководството на Дружеството прие с Решение на Съвета на директорите (СД) от м. ноември 2015г. да следва принципите и препоръките на създадения през октомври 2007г., с последващи изменения през 2012г., 2016г., 2021г. Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ), одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор.

Дружеството прилага Кодекса като стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Доброто корпоративно управление изисква добри взаимоотношения между СД, неговите акционери и останалите заинтересовани лица като служители, търговски партньори, потенциални инвеститори.

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 и т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Дружеството спазва по целесъобразност Национален кодекс за корпоративно управление, одобрен от КФН. Дружеството не прилага допълнителни практики.

Дружеството спазва НККУ с изключение на:

Дружеството не прилага политика по многообразие. Съгласно чл. 100н, ал. 12 ЗППЦК, изискванията за прилагане на политика на многообразие не се отнася до малките и средни предприятия, а съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗСч, Дружеството попада в тези категории.

Дружеството не поддържа англоезична версия на интернет страницата си, тъй като СД счита, че поради структурата на капитала и акционерния състав, това не е целесъобразно.

В процес на допълнение е интернет страницата относно различни секции като правата на акционерите и участието им в ОСА, информация за одиторите, приети политики и други.

В Устава не е прието ограничение за броя на дружествата в които членовете на СД могат да заемат ръководни позиции, както и за броя на последователните мандати на независимия член.

В Дружеството работата на СД се подпомага от Одитен комитет.

Изискванията за двустепенна система на управление – Управителен и Надзорен съвет са неприложими за Дружеството.

Частта от НККУ за институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници е неприложима за Дружеството.

Дружеството не е включило в годишния доклад за дейността информация как и до каква степен дейностите на компанията могат да се квалифицират като екологично устойчиви, тъй като според оценките на СД, основната му дейност не е свързан с подобна класификация. Дейността на Дружеството е в инвестиране във финансови активи и управление на дружества, като Дружеството притежава преки участия в капитала на две дъщерни дружества, чиято дейност не оказва съществено влияние върху климата.

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

В Дружеството е изградена система за вътрешен контрол, която ефективно се осъществява и изпълнява от Съвета на директорите. В тази си дейност СД се подпомага от дейността на избрания Одитен комитет на Дружеството.

СД определя основните рискове и нивата им регулярно и осъществява мониторинг върху тях. Анализът обхваща бизнес и оперативните рискове – финансови, пазарни, кредитни, матуритетни. Рисковете, пред които е изправен емитента се дефинират от ръководството и излагат в Доклада за дейността ежегодно.

Финансовата информация се разглежда от СД регулярно, като се следят финансовите резултати на Дружеството и правилното, точно и пълно представяне на цялостната информация за Дружеството, изисквана от нормативната уредба и представляваща интерес за обществеността. Чрез икономически и правен анализ от СД на първичната и обработената в отчети икономическа информация се цели минимизиране на риска от неправилно или непълно финансово отчитане.

Одитният комитет на Дружеството е в състав от трима члена:

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

Представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управление на рискове по отношение инвестиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на Дружеството.

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

III. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане

През отчетния период към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Чл. 10, параграф 1, б. "в" - 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

Акционери в Дружеството към края на 2024г. 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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Самостоятелен финансов отчет и доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2024

Акционери в Дружеството към края на 2023г. 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	37,86%	94 026	94,03
Други акционери-физически лица	33.56%	83 350	83,35
Всичко	100.00%	248 364	248

Видно от таблиците, през отчетния период на 2024г. няма значителни промени в акционерното участие в капитала на Дружеството.

Дружеството има преки участия в следните дъщерни дружества:

	2024		2023	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	100 %	1 032	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	6 160	100 %	-	100 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	2 005	99,80 %	505	99,80 %
Зенит Имоти АДСИЦ	1 761	85,98 %	1 761	
Общо	10 958		3 298	-

За инвестициите в УД Златен Лев Капитал ЕАД и АРТЕА 12 ЕООД са начислени обезценки към 31.12.2023г., съответно 1 074 хил. лв. и 5 хил. лв.

Чл. 10, параграф 1, б. "г" - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Дружеството няма акции, които да дават специални права на контрол и няма акционери със специални контролни права.

Чл. 10, параграф 1, б. "е" - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

Чл. 10, параграф 1, б. "з" правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Зенит Инвестмънт Холдинг АД е възприел едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на дружеството са уредени в Устава на дружеството.

Членовете на съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за срок от пет години, а първия Съвет на директорите за срок от 3 години.

След изтичане на мандата СД продължава изпълнение на функциите си до избиране на нов съвет.

Състава на СД е от три лица, като настоящия съвет е от три физически лица.

Компетентен да изменя и допълва Устава е Общото събрание на акционерите.

Чл. 10, параграф 1, б."и" - правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите на дружеството са посочени в Устава на Дружеството и представени в частта - Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК.

Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите, съгласно Устава на дружеството.

IV. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД)

Към 31 декември 2024 г., Съветът на директорите се състои от:

1. Ивелина Василева – Изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров – Председател на Съвета на директорите
3. Илина Милева – Член

Представляващ дружеството е Изпълнителният директор Ивелина Василева

СД функционира при спазването на законодателните разпоредби и правилата въведени в Устава на Дружеството – чл. 21 – чл.25. Уставът на дружеството е публикуван в Търговския регистър.

Съветът на директорите:

- управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. СД установява и контролира насоки за развитие на Дружеството;
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация от Директора за връзки с инвеститорите;
- по време на своя мандат членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите;
- СД спазва НККУ в частта Корпоративни ръководства, Едностепенна система, Съвет на директорите – Функции и задължения;
- СД спазва приетия Етичен кодекс за поведение на членовете на СД и служителите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на СД, съобразно закона. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на СД, се определят техните задължения и задачи, размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Броят на членовете и структурата на СД са определени в Устава на дружеството. Съставът на избрания от Общото събрание СД гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. СД осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и

задълженията на членовете на СД следват изискванията на закона. Членовете на СД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на СД са регламентирани в Договорите за управление на членовете на СД. Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент.

Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на СД незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на СД или свързани с него лица.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери на Дружеството имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Членовете на СД вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Корпоративното ръководство на Дружеството осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Ръководството на Дружеството насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Компетентността на Общото събрание е определена в чл. 16 от Устава:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
- разрешава издаването на друг вид акции
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
- решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

Дружеството няма приета политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит – за дружеството е приложим чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

28 март 2025г.
София

Изп. директор:
Ивелина Василева

ДОКЛАД ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2024г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 и чл.13 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. за изискванията към възнагражденията (Наредба № 48) и отразява начина, по който Дружеството е прилагало Политиката за възнагражденията през отчетната 2024 година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на Зенит Инвестмънт Холдинг АД е разработена от Съвета на директорите (СД) и е утвърдена от Общото събрание на акционерите, проведено на 15.10./30.10.2013г. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Членовете на Съвета на директорите на Зенит Инвестмънт Холдинг АД получават само постоянно възнаграждение. Като основа за определяне на месечните им възнаграждения се приема минимална работна заплата за страната. На този етап на членовете на Съвета не се изплаща променливо възнаграждение.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

Съгласно политиката за възнагражденията след анализ на финансово-икономическото състояние на Дружеството, за постигнати добри резултати дружеството може да предостави като допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти. Предоставянето на такова допълнително възнаграждение се извършва само след предварителното му определяне, отразено в изменение и допълнение на политиката за възнаграждения. Критериите за постигнатите резултати от дейността следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и да включват нефинансови показатели, които са от значение за дейността на дружеството, като например спазване на приложимите правила и процедури.

През 2024 година не са предоставяни подобни възнаграждения.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка относно изпълнение на критерии за постигнати резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите е постоянно и е определено от Общото събрание на акционерите.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

Не е приложимо, тъй като през 2024 година няма променливи възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

При прекратяване на договора с член на Съвета на директорите на Зенит Инвестмънт Холдинг АД поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, дружеството не дължи обезщетение.

Предвидено е обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член не по негова вина, както и при неспазване на срока на предизвестие от страна на дружеството. Посочените обезщетения не следва да надвишават месечното му брутно възнаграждение. В случай, че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния член, обезщетение не се дължи.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Всеки от договорите на членовете на Съвета е със срок до изтичане на мандата.

Не е предвиден срок на предизвестие за прекратяване, освен при предсрочно прекратяване на договора с Изп. директор не по негова вина, с месечно предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване са посочени в т.9 по-горе. Друг вид обезщетения не се предвиждат.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

През 2024 г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА и възлиза на три минимални работни заплати. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2024 година
Ивелина Красиминова Василева – член на СД Изпълнителен Директор	20 152.80 лв.
Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД	10 076.40 лв.
Илина Светославова Милева – член на СД	7 709.16 лв.

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Пълният размер на полученото от всеки един от членовете на СД възнаграждение от Зенит Инвестмънт Холдинг АД е посочен в т.13

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Други материални и нематериални стимули не са получавани.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Договорите с членовете на СД не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на

правата;

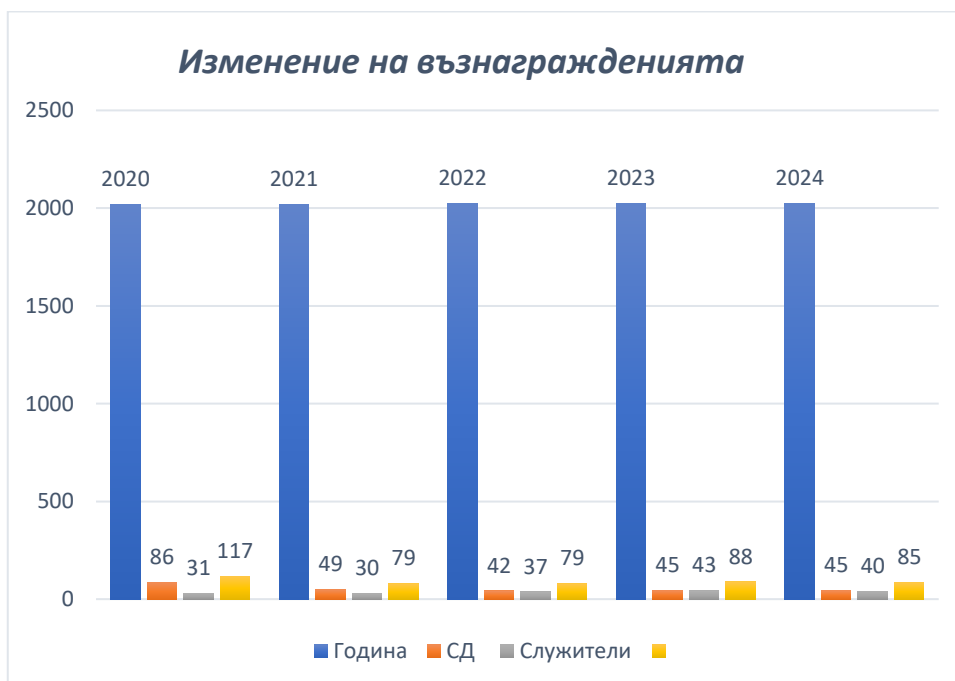
Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:

Година	2020	2021	2022	2023	2024
СД	86	49	42	46	45
Служители	31	30	37	41	40
	117	79	79	87	85



17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение:

През 2024г. не е упражнявана възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13 от Наредба 48, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

През 2024г. не са настъпили отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, предвидени по чл.11,ал.13 от Наредба №48 на КФН.

Не са настъпили извънредни обстоятелства, при които дружеството временно да не е прилагало част от политиката във връзка с дългосрочните интереси и устойчивост на публичното дружество или неговата жизнеспособност.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад Съветът на директорите на Зенит Инвестмънт Холдинг АД не е констатирал необходимост от приемане на промени в приетата и утвърдена от ОСА на дружеството Политика за възнагражденията на членовете на СД, която ще се прилага и през 2025 г.

28.03.2025г.
гр. София

Изпълнителен Директор: Ивелина Василева

Д Е К Л А Р А Ц И Я

По чл.100н, ал.4 т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Ивелина Красиминова Василева - Изпълнителен директор и
 2. Мая Георгиева Вълчкова – съставител на финансовите отчети
- на “Зенит Инвестмънт Холдинг” АД, ЕИК 121779787, със седалище и адрес на управление гр. София,
бул. “Тодор Александров” № 73

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ ДОКОЛКОТО НИ Е ИЗВЕСТНО:

1. Годишният самостоятелен финансов отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД към 31.12.2024г., съставен съгласно МСФО, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата от дейността на Дружеството.

2. Годишният доклад за дейността на Зенит Инвестмънт Холдинг АД към 31.12.2024г., съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството, както и състоянието на Дружеството, заедно с описание на рискове и несигурности, при които е изправено.

28.03.2025 г.

Декларатори: 1. Ивелина Василева

2. Мая Вълчкова