

Съвет на директорите:

Председател на СД:

Здравко Стоев

Членове на СД:

Марин Стоев

Ивелина Кирова

Адрес на управление:

гр. София, 1303
бул. "Тодор Александров" 73

Обслужващи банки:

Тексим банк АД
ПИБ АД
ЦКБ АД

Дата на одобрение:

31.03.2022 г.

Одитор:

Евгени Атанасов, №0701

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Индивидуален отчет за паричните потоци

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Пояснителни приложения

1-32

Доклад за дейността

33-52

Декларация за корпоративно управление

53-57

Доклад за прилагане на политиката за възнаграждения на съвета на директорите

58-62

Декларация от отговорните лица, съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

63

Доклад на независимия одитор

Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	31.12.2021 г. BGN'000	31.12.2020 г. BGN'000
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти, нетно	6.1.	1	28
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани през печалбата или загубата	6.1.	1 655	903
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи	6.2.	284	38
Други финансови приходи	6.1.	705	1 918
Други финансови разходи	6.1.	(1 932)	(2 399)
Нетен резултат от финансови операции		713	488
Нефинансови приходи	6.3.	40	15
Нефинансови разходи, в т.ч.:		(214)	(263)
Разходи за външни услуги	6.5.	(134)	(141)
Разходи за персонала	6.4.	(79)	(121)
Други разходи за дейността	6.6.	(1)	(1)
Нетен резултат от нефинансови операции		(174)	(248)
Печалба преди данък върху печалбата		539	240
(Разход) за/икономия от данък върху печалбата	7	(343)	113
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		196	353
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		196	353
Нетна печалба на акция		0,79	1,42

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 32 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор: **Марин Стоев** **MARIN IVANOV STOEV** Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV
Date: 2022.03.31 14:49:35 +03'00'

Съставител: **Мая Влъчкова** **MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA** Digitally signed by MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
Date: 2022.03.31 14:54:46 +03'00'

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 31 март 2022 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Veselinov Atanasov Digitally signed by Evgeni Veselinov Atanasov
Date: 2022.03.31 16:34:01 +03'00'

Евгени Атанасов
Регистриран одитор, №0701

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2021 година

	Приложения	31.12.2021 г. BGN'000	31.12.2020 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	2 111	2 111
Аванси за придобиване на дъщерни предприятия	10	455	-
Активи по отсрочени данъци	7	-	153
		2 566	2 264
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	11.1.	11 792	15 335
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.2.	25 672	24 019
Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба	11.3.	3 489	3 489
Търговски и други вземания	11.4.	292	1 096
Парични средства и парични еквиваленти	12	223	300
		41 468	44 239
ОБЩО АКТИВИ		44 034	46 503
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	13.1.	248	248
Резерви	13.2.	104	104
Натрупани печалби		1 781	1 585
		2 133	1 937
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационен заем	14	11 523	15 366
Пасиви по отсрочени данъци	7	190	-
		11 713	15 366
Текущи задължения			
Текущи финансови пасиви	14	29 706	28 684
Търговски и други задължения	15	482	516
		30 188	29 200
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		44 034	46 503

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 32 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Марин Стоев
 MARIN
 IVANOV STOEV
 Digitally signed by
 MARIN IVANOV STOEV
 Date: 2022.03.31
 14:50:42 +03'00'

Съставител:

Мая Вълчкова
 MAYA
 GEORGIEVA
 VLACHKOVA
 Digitally signed by MAYA
 GEORGIEVA VLACHKOVA
 Date: 2022.03.31 14:55:13
 +03'00'

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
 София, 31 март 2022 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Атанасов
 Регистриран одитор, №0701
 Evgeni
 Veselinov
 Atanasov
 Digitally signed by
 Evgeni Veselinov
 Atanasov
 Date: 2022.03.31
 16:34:23 +03'00'

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	31.12.2021 г. BGN'000	31.12.2020 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(60)	(85)
Парични потоци от финансови активи, нето		867	1 694
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(69)	(100)
Постъпления по цесии - главници		3 722	1 410
Постъпления по цесии - лихви		319	84
Плащания по цесии		-	(939)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(6)	(10)
Други постъпления/(плащания), нетно		5	41
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		4 778	2 095
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажби на инвестиции		-	39
Плащания за придобиване на инвестиции		(455)	(5)
Получени дивиденди от инвестиции		-	450
Възстановени предоставени заеми		492	5
Предоставени заеми		(50)	(495)
Получени лихви по заеми		15	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		2	(6)
Парични потоци от финансова дейност			
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		-	(619)
Платени главници по облигационни заеми		(3 912)	-
Платени лихви по облигационен заем		(945)	(1 173)
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност		(4 857)	(1 792)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(77)	297
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		300	3
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	12	223	300

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 32 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

 Изпълнителен директор: **MARIN IVANOV STOEV**
 Марин Стоев

 Digitally signed by
 MARIN IVANOV STOEV
 Date: 2022.03.31
 14:51:02 +03'00'

 Съставител: **MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA**
 Мая Влъчкова

 Digitally signed by
 MAYA GEORGIEVA
 VLACHKOVA
 Date: 2022.03.31
 14:55:30 +03'00'

 Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
 София, 31 март 2022 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

 Евгени Атанасов
 Регистриран одитор, №0701

Evgeni Veselinov Atanasov
 Digitally signed by
 Evgeni Veselinov
 Atanasov
 Date: 2022.03.31
 16:34:41 +03'00'

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

Приложения	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2020 година	248	104	1 232	1 584
Промени в собствения капитал за 2020 година				-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	353	353
* нетна печалба за годината	-	-	353	353
Салдо към 31 декември 2020 година	248	104	1 585	1 937
Промени в собствения капитал за 2021 година				
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	196	196
* нетна печалба за годината	-	-	196	196
Салдо към 31 декември 2021 година	248	104	1 781	2 133

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 32 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор: **MARIN IVANOV STOEV**
 Марин Стоев
 Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV
 Date: 2022.03.31 14:51:31 +03'00'

Съставител: **MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA**
 Мая Влъчкова
 Digitally signed by MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
 Date: 2022.03.31 14:55:56 +03'00'

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
 София, 31 март 2022 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:
Evgeni Veselinov Atanasov
 Евгени Атанасов
 Регистриран одитор, №0701
 Digitally signed by Evgeni Veselinov Atanasov
 Date: 2022.03.31 16:35:05 +03'00'

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ**1. Корпоративна информация**

Индивидуалният финансов отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 31.03.2022 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 ТРРЮЛНЦ 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 2021 г., акционерите на Дружеството са:

Акционери/Съдружници	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	37,84%	93 976	93,98
Други акционери-физически лица	33.58%	83 400	83,40
Всичко	100.00%	248 364	248

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

С решение на проведено на 20 май 2021 г. Общо събрание на акционерите, съставът на Съвета на директорите е променен, както следва:

1. Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД
2. Марин Иванов Стоев – член на СД и Изпълнителен директор
3. Ивелина Кирова – независим член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Марин Стоев.

Промяната е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02 юни 2021 г.

Преди промяната членове на СД са били Мая Влъчкова и Николай Механджийски.

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 2021 г. е 5 служители (2020 г.:5).

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.

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

Индивидуалният финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – български лев. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Точността на сумите представени в индивидуалния финансов отчет е хиляди български лева. Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Индивидуалният финансов отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансово отчитане са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези и финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз. Дружеството изготвя и консолидирани годишни финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз. Дружеството планира да публикува консолидирания си финансов отчет за годината завършваща на 31 декември 2021 г., в срок до 30 април 2022 г.

Изявление за съответствие

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, 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 индивидуален 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 индивидуален 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. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Индивидуалният 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 отчета 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 отчета 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 отчета 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 избрания 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 брутната 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 2021 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.

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 попадат 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 индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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 индивидуалния 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 индивидуалния 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 отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Амортизациите се изчисляват 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 отчета 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 отчета 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 отчета за всеобхватния доход.

3.13. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса 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 отчетели загуба, и комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетели 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.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от ЕС, са в сила от 1 януари 2021 година:

Изменения в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., приети от ЕК). Целта на измененията на МСФО 4 е да се преодолеят временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти и предстоящия МСФО 17 Застрахователни договори. По-специално с измененията на МСФО 4 се удължава до 2023 г. срокът на действие на временното освобождаване от прилагането на МСФО 9, за да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения капитал. Този стандарт не е приложим за дейността на Дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.

Промени в МСФО 9 „Финансови инструменти“, МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оповестяване“, МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“, МСФО 4 „Застрахователни договори“ и МСФО 16 „Лизинг“ - свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Целта на промените са да бъдат взети под внимание последиците за финансовото отчитане, породени от фактическата замяна на съществуващи базови лихвени проценти с алтернативни базови (безрискови) лихвени проценти. Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

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.

МСФО 17 „Застрахователни договори“ – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. (с опция за отлагане за 2023г.) не е приет от ЕК); През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането

му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на предприятията, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка). Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел на застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. Той не е приложим за дейността на Дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.

Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС) – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СМСС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на Дружеството.

Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., не са приети от ЕК) Измененията в МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво се има в предвид, когато в МСС 1 се реферира към „уреждане“ на пасив. Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено за субектите, които преди са обмисляли намеренията на ръководството да определи класификацията, както и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал. Промените трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

Изменения в МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., не са приети от ЕК). С изменението в стандарта, се забранява на предприятието да приспада от себестойността на даден елемент на ИМС всички приходи, получени от продажба на произведени изделия, докато предприятието подготвя актива за предвиденото му използване. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Той също така изяснява, че предприятието „тества дали активът функционира правилно“, когато оценява техническите и физическите характеристики на актива. Финансовото представяне на актива не е от значение за тази оценка. Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

Изменения в МСФО 3 “Бизнес комбинации” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., не са приети от ЕК). Бяха направени незначителни изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, за да се актуализират препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане и да се добави изключение за признаване на задължения и условни задължения в обхвата на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи и Разяснение 21 на КРМСФО — „Налози. Измененията също потвърждават, че условните активи не трябва да се признават към датата на придобиване. Промените се прилагат перспективно. Изменения в МСС 37 “Провизии, условни пасиви и условни активи” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., не са приети от ЕК). Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителни разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременителен договор, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.

Годишни подобрения на МСФО за периода 2018-2020г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения водят до частични промени в следните стандарти, както следва:

- МСФО 1 Приемане на международни стандарти за финансово отчитане за първи път - позволява на предприятия, които са оценили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните регистри на техните предприятия-майки, също да измерват всички кумулативни разлики в преизчислението в чуждестранна валута, като използват сумите, отчетени от майката. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.;
- МСФО 9 Финансови инструменти - изяснява кои такси трябва да бъдат включени в теста за 10% за отписване на финансови пасиви. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заеодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заеодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага;
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията за плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите имоти, за да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг. Изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, поради което не е посочена дата на влизане в сила.;
- МСС 41 Селско стопанство - премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването в стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК)
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК)
- Предложени изменения към МСФО 16 Лизинг: Отстъпки по наем в контекста на COVID-19 след 30 юни 2021 (не са приети от ЕК)

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от направените промени в горепосочените стандарти, които не са влезли все още в сила, доколкото ще окажат влияние върху

счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

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. Полезни 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 полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Информация за полезните 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 31.12.2020 г. поради спецификите на стопанската среда в следствие на развилата се световна пандемия, Дружеството е преценило да ползва подобен корекционен процент, определен в размер на 4,4 % увеличение на обезценките, изчислени на база Altman Z-Score. Процентът е определен въз основа Макроикономическа прогноза от декември 2020г., изготвена от БНБ, съгласно която очакваното изменение на БВП за 2020г. е минус 4,4 %. Към 31.12.2021 г. при изчислението на обезценките на вземанията не е ползван подобен допълнителен корекционен процент, тъй като съгласно Макроикономическата прогноза на БНБ, очакванията са за ръст на БВП. Въпреки това, при изчислението на обезценките на вземанията към края на 2021 г., Дружеството е взело предвид допълнителни фактори като обезпечения на вземанията, наличие на погасени суми през годината, наличие на просрочия, наличие на предоговаряне на падежи повече от един път и др. На база на тези допълнителни фактори и при наличие на негативни ефекти от тях, процентите, ползвани за изчисление на обезценките към края на 2021 г. са завишени като са ползвани като са ползвани средно претеглени данни за повече от една година. Вземанията по договори за репо, които са обезпечени с ценните

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

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 2021 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 74 хил. лв. с натрупване (2020 г. – 358 хил. лв.), като няма допълнително начислени обезценки през 2021 г. Допълнителна информация е предоставена в прил. 11.

5.4. Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимий срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

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

Приходи от операции с финансови активи и инструменти

83

29

Разходи от операции с финансови активи и инструменти

(82)

(1)

Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти нето

1

28

Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани през печалбата или загубата

Приходи от преоценка на притежавани акции

1 673

1 338

Разходи от преоценка на притежавани акции

(18)

(435)

Нетен резултат

1 655

903

Финансови приходи

Приходи от дивиденди

2

453

Приходи от лихви по репо сделки

534

749

Приходи от лихви по цесии

157

219

Приходи от лихви и неустойки по търговски и други вземания

12

497

Общо финансови приходи

705

1 918

Финансови разходи

Разходи за лихви, в т.ч.:

811

1 197

- *Лихви по облигационна емисия*

811

1 197

Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти

1 120

1 201

Банкови такси и комисионни

1

1

Общо финансови разходи

1 932

2 399

6.2. Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи**Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи****Вид приход/(разход)**

Начислена обезценка

Възстановена обезценка

Нетен резултат

31.12.2021 г.

31.12.2020 г.

BGN(000)

BGN(000)

-

(86)

284

124

284**38****6.3. Нефинансови приходи****Вид приход**

Приходи от отписани дивиденди

Общо нефинансови приходи

31.12.2021 г.

31.12.2020

BGN(000)

BGN(000)

40

15

40**15****6.4. Разходи за персонала****Разходи за персонала**

Текущи възнаграждения

Вноски по социалното осигуряване

Общо разходи за персонала

Средносписъчен брой на персонала

31.12.2021 г.

31.12.2020 г.

BGN(000)

BGN(000)

78

117

1

4

79**121**

5

5

Персонал по категории

Административен персонал

Членове на органите на управление

Общо за персонала:Средно
списъчен
бройРазходи за
възнагражденияРазходи за
COОбщо
BGN(000)

2

29

1

30

3

49

-

49**5****78****1****79****6.5. Разходи за външни услуги****Разходи за външни услуги**

Разходи за наем

Консултантски услуги

Застраховки

Такси ЦД

Такси БФБ

Такси КФН

Комисионни ИП

Други услуги

Общо Разходи за външни услуги

31.12.2021 г.

31.12.2020г.

BGN(000)

BGN(000)

3

5

33

36

69

69

4

3

11

3

1

1

10

10

3

14

134**141**

6.6. Други разходи

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Други разходи		
Материали и консумативи	-	1
Други разходи	1	-
Общо други разходи	1	1

7. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2021 г. и 2020г. са:

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Отчет за всеобхватния доход		
Приход/(Разход) по отсрочени данъци	(343)	113
Приход/(Разход) за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата	(343)	113

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2021 г. е 10% (2020 г.: 10%). През 2022 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 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г., е представено по-долу:

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводен резултат преди данъци	539	240
Разходи, непризнати за данъчни цели	25	691
Приходи, неподлежащи на облагане	(2 055)	(1 933)
Данъчен резултат преди данъци	(1 491)	(1 002)
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2021 г. (2020 г.: 10%)	-	-
Разход за данък върху печалбата	-	-

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

Отсрочените данъци към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. са свързани със следните данъчни временни разлики:

Временна разлика BGN(000)	Движение на отсрочените данъци							
	31.12.2020		2021г.				31.12.2021	
			увеличение		намаление			
	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка на финансови активи	358	36	-	-	(284)	(29)	74	7
Регулиране на слабата капитализация	169	17	169	17	-	-	338	34
Данъчни загуби с право на пренасяне	1 002	100	1 491	149	-	-	2 493	249
Преоценки на капиталови ценни книжа	-	-	-	-	(4 801)	(480)	(4 801)	(480)
Общо активи:	1 529	153	1 660	166	(5 085)	(509)	(1 896)	(190)
Отсрочени данъци (нето)	1 529	153	1 660	166	(5 085)	(509)	(1 896)	(190)

Дружеството на база извършена преценка е признало отсрочени данъчни активи във връзка с данъчни загуби с право на пренасяне, формирани през 2020 г. (1 002 хил. лв.) и 2021 г. (1 491 хил. лв.), които съответно могат да бъдат пренасяни за данъчни цели до 2025 г. и 2026 г. Освен тези, Дружеството отчита и данъчни загуби от 2018 г. и 2019 г. в общ размер на 1 084 хил. лв., с право на пренасяне съответно до 2023 г. и 2024 г. За тези загуби не е признат отсрочен данъчен актив в размер на 108 хил. лв.

Не е признат и отсрочен данъчен актив във връзка с неизплатени доходи на физически лица от 2021 г., които са в размер на 4 хил. лв., поради неговата несъщественост (под 1 хил. лв.).

8. Имоти, машини и съоръжения

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и софтуер	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2020 г.	3	3
На 31 декември 2020 г.	3	3
На 31 декември 2021 г.	3	3
Амортизация		
На 1 януари 2020 г.	3	3
На 31 декември 2020 г.	3	3
На 31 декември 2021 г.	3	3
Балансова стойност		
На 1 януари 2020 г.	-	-
На 31 декември 2020 г.	-	-
На 31 декември 2021 г.	-	-

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Инвестиции в дъщерни предприятия	2 111	2 111
Инвестиции в дъщерни предприятия държани за търгуване (бел. 11.3.)	3 489	3 489
	5 600	5 600

Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	Седалище	31.12.2021 г.		31.12.2020 г.	
		% от капитала	стойност BGN(000)	% от капитала	стойност BGN(000)
УД Златен Лев Капитал Мадара	България	100%	2 106	100%	2 106
Бългериън Пропърти Фънд	Джърси	53.9%	3 489	53.9%	3 489
АРТЕА 12 ЕООД	България	100%	5	100%	5
Общо			5 600		5 600

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване.

10. Аванси за придобиване дъщерни предприятия

Към 31.12.2021 г. Дружеството отчита извършено през годината авансово плащане във връзка с предварителен договор за покупко-продажба на 99,80 % от капитала на българско дружество, осъществяващо дейност като инвестиционен посредник, притежаващо лиценз, издаден от КФН. Платеният аванс е в размер на 455 хил. лв., а общата договорена покупна цена е в размер на 505 хил. лв., т.е. ангажиментът на Дружеството за плащане по договора е в размер на 50 хил. лв. Договорени са условия за осъществяване на сделката, подадени са необходимите документи в КФН, като през месец март 2022 г. Дружеството е уведомено от КФН, че срокът за произнасяне от тяхна страна изтича през юни 2022 г., след което се очаква сделката да бъде приключена и съответно да се придобие контрол над това дружество.

11. Текущи финансови активи

11.1. Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

ФА, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2021 г.			31.12.2020 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	2 114	11 635	9 521	1 580	11 101
Вземания по цесии	-	-	-	3 722	162	3 884
Предоставени заеми	155	2	157	595	5	600
Начислени обезценки	-	-	-	(250)	-	(250)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	9 676	2 116	11 792	13 588	1 747	15 335

Към 31.12.2021 г. не се отчитат начислени обезценки с натрупване на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, основно поради събирането през 2021 г. на вземанията по цесии (2020 г. – обезценки с натрупване в размер на 250 хил. лв.).

11.2. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Капиталови ценни книжа	25 672	24 019
	25 672	24 019
	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
В началото на периода	24 019	22 801
Придобити през периода	145	672
Отписани през периода	(147)	(357)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		
- увеличение	1 673	1 338
- намаление	(18)	(435)
Салдо в края на периода	25 672	24 019

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

11.3. Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба

	31.12.2021 г. BGN '000	31.12.2020 г. BGN '000
Отчитани по себестойност инвестиции, класифицирани в съответствие с МСФО 5		
Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед	3 489	3 489
	3 489	3 489

На 29.11.2019 г. СД на Дружеството е взел решение притежаваното от Зенит Инвестмънт Холдинг АД участие в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед (53.9% от капитала) да бъде продадено.

На 17 март 2020 г. е сключен предварителен договор за продажба на Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед на стойност 1 840 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет по предварителния договор е постъпило капаро. Сделката подлежи на одобрение от общото събрание, като след това се очаква да се осъществи до края на 2022г.

11.4. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
--------------------	---------------------------	---------------------------

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

Подотчетни лица	8	15
Вземания други	1	-
Предплащания	4	-
Вземания по сделки с ценни книжа	302	1 167
Обезценка на вземания по сделки с ценни книжа	(74)	(109)
Вземания по сделки с ценни книжа, нето	228	1 076
Други вземания (ИП)	51	23
Търговски вземания (нето)	292	1 096

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 31.12.2021 г. са начислени обезценки с натрупване на търговски и други вземания в размер на 74 хил. лв. (2020 г.: 109 хил. лв.)

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)	
2021	60	60
2020	38	38

12. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
Разплащателни сметки	223	300
<i>в лева</i>	223	300
Общо парични средства и парични еквиваленти	223	300

13. Основен капитал и резерви

13.1. Основен акционерен капитал

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 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 2020 г.	248	248
На 1 януари 2021 г.	248	248
На 31 декември 2021 г.	248	248

Всички обикновени акции са изцяло платени.

13.2. 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 2021 г. и 2020 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 2021 г.

14. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)	31.12.2020 г. BGN(000)
	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
Обезпечени заеми						
<i>Облигации</i>	4 018	11 523	15 541	4 152	15 366	19 518
<i>Други заеми - репа</i>	25 688	-	25 688	24 532	-	24 532
Общо обезпечени заеми	29 706	11 523	41 229	28 684	15 366	44 050
Общо задължения по заеми	29 706	11 523	41 229	28 684	15 366	44 050

Получени заеми	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)			
	Главница	Лихва	Сума	Вал.	Лихва	Падѐж
Облигационен заем	15 366	175	15 541	EUR	6M Euribor+4,00 % на годишна база, но не по-малко от 2,25 %	06.10.2025
Други заеми - репа	25 307	381	25 688	BGN	4,00 %-5,00 %	през 2022

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 23 856 хил. лв. (2020г.: 39 085 хил. лв.).

15. Търговски и други задължения

	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Задължения към доставчици и по други договори	449	449
Задължения към акционери	28	67
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	4	-
Задължения за данъци	1	-
Общо	482	516

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

- Търговските задължения 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.

16. Оповестяване на свързани лица*Дъщерни предприятия*

УД Златен Лев Капитал и АРТЕА 12 ЕООД са еднолични дъщерни дружества на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, а в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Дружеството е мажоритарен собственик на капитала, като тази инвестиция е класифицирана като държана за продажба (прил. 11.3.).

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

- Марин Иванов Стоев – изпълнителен директор
- Здравко Атанасов Стоев – председател на СД
- Ивелина Кирова – 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 2021 г. и към 31.12.2021 г. няма начислени обезценки за вземания от свързани лица (към 31.12.2020 г. – 59 хил. лв.).

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма вземания или задължения към свързани лица.

Във връзка с предоставени заеми на дъщерното дружество АРТЕА 12 ЕООД, които са погасени през 2021 г., през годината са отчетени приходи от лихви в размер на 11 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита вземания от свързани лица в размер на 494 хил. лв. във връзка с предоставен заем на АРТЕА 12 ЕООД със срок на погасяване до 30.06.2021 г. и годишна лихва 2 %. Отчетени са приходи от лихви в размер на 4 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството е отчело приходи от дивиденди от УД Златен Лев Капитал в размер на 450 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

	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	49	86
	49	86

17. Разпределение дивиденди

Съгласно решения на Общото събрание на акционерите на Дружеството, през 2021 г. и 2020 г. не са разпределяни дивиденди.

18. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има капиталови ангажименти за 15 647 хил. лв. (2020 г. - 19 558 хил. лв.), които са свързани със сключен на 06.10.2017г. облигационен заем със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6M Euribor+4,00 % (четири процента) на годишна база, но не по-малко от 2,25 %;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации - Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства е формирана диверсифициран инвестиционен портфейл.

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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

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.

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2021 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

19. 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 31.12.2021 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
Дата на оценка		Котира			
		Общо	ни цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Капиталови ценни книжа	31.12.2021	25 672	25 672		
Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба	31.12.2021	3 489			3 489

Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
	Котира			
	ни цени на активни пазари			
	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 1)			
Общо	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 2)			
	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)			
хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:				
Капиталови ценни книжа	31.12.2020	24 019	24 019	
Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба	31.12.2020	3 489		3 489

През 2021 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

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 неспонтанна 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 се входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжникът, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансираната проект/сделка. Към 31 декември 2021 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 2021 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.

20. 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 2021 г., както и през 2020г., 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 дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Неговите лихвоносни активи са договорени на фиксирани лихвени проценти. Лихвените пасиви, представляващи задължения по договори за репо на ценни книжа в размер на 25 307 хил. лв. главници са с фиксирани лихвени проценти. Безлихвените задължения по репа са в размер на 381 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихвените пасиви, представляващи задължения по облигационен заем в размер на 15 366 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 175 хил. лв.

Анализ на чувствителност към изменения на лихвени %

Ефект върху печалба/(загуба), нето от данъци

31.12.2021 г.

При увеличение на лихвени нива с 0,75%

(104)

При намаление на лихвени нива с 0,75%

104

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:

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АДИндивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021**Към 31 декември 2021 г.**

	1	1-5	> 5	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	29 775	12 197	-	41 972
Търговски и други задължения	482	-	-	482
	30 257	12 197	-	42 454

Към 31 декември 2020 г.

	1	1-5	> 5	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	28 753	17 758	-	46 511
Търговски и други задължения	516	-	-	516
	29 269	17 758	-	47 027

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 2021 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 2021г., както и през 2020 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:

	2021 г.	2020 г.
Нетна печалба в хил. лв.	196	353

21. Ефекти върху Дружеството от климатични въпроси

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата (вкл. върху сектора, в който оперира Дружеството, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България). Допълнителна информация във връзка с тези документи е представена в Доклада за дейността на Дружеството през 2021 г., представляващ неразделна част от настоящия годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2021 г.

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

Няма данни за въздействие върху дейността на Дружеството, вкл. получени помощи от рязкото повишаване на цени на ел. енергия през втората половина на 2021г., въздействия в началото на 2022г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

22. Ефект от вируса SARS-CoV-2 и пандемията от COVID-19 върху дейността на Дружеството

От края на 2019 година в световен мащаб се развива епидемия от нова коронавирусна болест, първоначално възникнала в Китай и довела до блокиране на икономическия живот и доставките от Китай в началото на 2020г. Поради тенденцията на увеличаване на случаите на заразени и болни, в началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняването от него заболяване COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения. Извънредното положение продължи до 13 май 2020 г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020 г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. От 14 май е обявена извънредна епидемична обстановка до 14 юни 2020 г., удължена в последствие няколко пъти, включително до края на март 2022 г.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси. Обявената в последствие извънредна епидемична обстановка редуцира част от мерките, които бяха въведени по време на извънредното положение, но въпреки това актуалните мерки също оказват влияние върху икономическата активност в страната.

През почти цялата 2020 година в различни държави по света бяха въвеждани различни ограничителни мерки, включително някои ограничения в пътувания и транспорт, поставяне на отделни хора, както и на цели населени места и райони под пълна или частична карантина, като Европа е един от най-засегнатите от пандемията континенти като цяло. Тези ограничения се отразиха на доставките и доведоха до икономически затруднения за стопанските субекти и забавяне на икономическото

развитие в Европа и други части на света. Огромен брой хора загубиха работните си места, както в Република България, така и в Европа и в целия свят.

До края на 2021 година реално не беше възстановен нормалния икономически живот, както в страната, така и в чужбина. Правителството на Република България въведе различни икономически и социални мерки, чиято цел е да подпомогнат, дори и частично, засегнатите отрасли и бизнеси в резултат на пандемията, извънредните положения и ограниченията, въведени в страната и в чужбина. Беше приет специален закон във връзка с въведеното извънредно положение, както и бяха направени промени и допълнения в други закони. Различни срокове, вкл. и данъчни, бяха удължени през 2020 и през 2021 година. Беше дадено разрешение на търговските банки да договорят с клиентите си гратисни периоди и др. разсрочвания по отпуснатите банкови кредити. Одобриха се и се осигуриха различни финансираня по програми от ЕС и от държания бюджет на Република България.

През 2020 г. започна разработването и тестване на ваксини срещу COVID-19, като това се случваше в няколко държави с различни темпове и успехи при изпитанията. В края на 2020 година, както и в началото на 2021 година, въз основа на положителни оценки от Европейската агенция по лекарствата, Европейската комисия към ЕС е дала разрешение за употреба на територията на ЕС на четири ваксини срещу COVID-19. Ваксинацията започна едновременно в целия ЕС на 27 декември 2020 г. Очакванията са при ваксиниране на достатъчно на брой жители на ЕС и в световен мащаб като цяло, да се намали значително разпространението на вируса и съответно на болестта COVID-19. Все още не може да се направи прогноза дали това ще стане в рамките на 2022 г. и ако да, то по кое време на годината.

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

Въпреки описаното по-горе, дейността на Дружеството през 2021 г., поради нейния по-специфичен характер, не е повлияна негативно или поне не в много съществен ефект. Дружеството продължи на обслужва задълженията си и да събира вземанията си, като реализира положителен финансов резултат за годината. Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

23. Събития след датата на отчета

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (облигационери, акционери, контрагенти и др.).

**Доклад за дейността
на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
през 2021г.**

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 2021г. 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 2021г., са представени подробно в пояснителните приложения към финансовия отчет. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва 2021г. с нетна печалба в размер на 196 хил. лв., спрямо нетна печалба 353 хил. лв. за 2020г. и нетна печалба 169 хил. лв. за 2019г.

Балансовата стойност на активите на Дружеството е в размер на 44 034 хил.лв., спрямо 46 503 хил.лв. за 2020г. и 46 401 хил.лв. за 2019г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Ефект от вируса SARS-CoV-2 и пандемията от COVID-19 върху дейността на Дружеството

От края на 2019 година в световен мащаб се развива епидемия от нова коронавирусна болест, първоначално възникнала в Китай и довела до блокиране на икономическия живот и доставките от Китай в началото на 2020 г. Поради тенденцията на увеличаване на случаите на заразени и болни, в началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняването от него заболяване COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения. Извънредното положение продължи до 13 май 2020 г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020 г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. От 14 май е обявена извънредна епидемична обстановка до 14 юни 2020 г., удължена в последствие няколко пъти до 31 март 2022 г.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси. Обявената в последствие извънредна епидемична обстановка редуцира част от мерките, които бяха въведени по време на извънредното положение, но въпреки това актуалните мерки също оказват влияние върху икономическата активност в страната.

През почти цялата 2020 година и впоследствие и през 2021 година в различни държави по света бяха въвеждани различни ограничителни мерки, включително някои ограничения в пътувания и транспорт, поставяне на отделни хора, както и на цели населени места и райони под пълна или частична карантина, като Европа е един от най-засегнатите от пандемията континенти като цяло. Тези ограничения се отразиха на доставките и доведоха до икономически затруднения за стопанските субекти и забавяне на икономическото развитие в Европа и други части на света. Огромен брой хора загубиха работните си места, както в Република България, така и в Европа и в целия свят.

До края на 2021 година реално не беше възстановен нормалния икономически живот, както в страната, така и в чужбина. Правителството на Република България въведе различни икономически и социални мерки, чиято цел е да подпомогнат, дори и частично, засегнатите отрасли и бизнеси в резултат на пандемията, извънредните положения и ограниченията, въведени в страната и в чужбина. Беше приет специален закон във връзка с въведеното извънредно положение, както и бяха направени промени и допълнения в други закони. Различни срокове, вкл. и данъчни, бяха удължени през 2020 и през 2021 година. Беше дадено разрешение на търговските банки да договорят с клиентите си гратисни периоди и др. разсрочвания по отпуснатите банкови кредити. Одобриха се и се осигуриха различни финансираня по програми от ЕС и от държания бюджет на Република България.

През 2020 г. започна разработването и тестване на ваксини срещу COVID-19, като това се случваше в няколко държави с различни темпове и успехи при изпитанията. В края на 2020 година, както и в началото на 2021 година, въз основа на положителни оценки от Европейската агенция по лекарствата, Европейската комисия към ЕС даде разрешение за употреба на територията на ЕС на четири ваксини срещу COVID-19. Ваксинацията започна едновременно в целия ЕС на 27 декември 2020 г. и продължи през цялата 2021 г. Очакванията са при ваксиниране на достатъчно на брой жители на ЕС и в световен мащаб като цяло, да се намали значително разпространението на вируса и съответно на болестта COVID-19. Все още не може да се направи прогноза дали това ще стане в рамките на 2022 г. и ако да, то по кое време на годината.

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

Въпреки описаното по-горе, дейността на Дружеството през 2021 г., поради нейния по-специфичен характер, не е повлияна негативно или поне не в много съществен ефект. Дружеството продължи на обслужва задълженията си и да събира вземанията си, като реализира положителен финансов резултат за годината. Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

Ефекти върху Дружеството от климатични въпроси

Климатичните промени в съвременната епоха се проявяват по много и разнообразни начини в различните части на планетата. Поради тази причина политиките за реагиране на тези промени се налага да включват разнообразни действия, отчитайки и местните особености като проява на глобалните процеси.

Международната политика за реагиране на промени в климата се осъществява съгласно Рамковата конвенция на ООН за изменение на климата (РКОНИК, в сила от 1995 г.), допълнена от Протокола от Киото (в сила от 2002 г.), който регламентира конкретни действия до 2020 г. включително.

От влизането ѝ в сила през 1995 г. по Рамковата конвенция на ООН се провеждат ежегодни срещи – Конференция на страните. Именно по време на 21-вата годишна среща в Париж през декември 2015 г. бе прието Парижкото споразумение, което задава рамката на действията за реагиране на промените в климата от 2021 г. нататък.

Целта на това Споразумение е до края на този век да се ограничи повишението на средната глобална температура под 20С, за предпочитане – до 1.50С, спрямо стойността ѝ от края на XIX век. За постигане на тази цел всяка от страните, ратифицирала Споразумението, трябва да изготви план за действие в областта на климата – Национално определени приноси. В тези Планове страните информират за действия, които ще предприемат за намаляване на емисиите си парникови газове, за да се постигнат целите на Парижкото споразумение, както и действия да изградят устойчивост, като се адаптират към ефектите от променящия се климат.

За страните-членки на Европейския съюз (ЕС) ангажиментите за изпълнение на международните договорености са конкретизирани допълнително чрез редица актове, в които се определят общи европейски и задължителни национални цели на политиката за реагиране на промени в климата. Страните от ЕС участват съвместно за постигане целите на Парижкото споразумение, като поотделно нямат задължение за национално определените приноси, но трябва да изпълняват съответно законодателство в рамките на Съюза. Неговият фокус е свързан с реагирането на климатични промени в съответствие с Парижкото споразумение. Климатичните промени като основен приоритет в политиките на ЕС са заложили в обявената през декември 2019 г. рамка за Европейска Зелена сделка – „нова стратегия за растеж, която има за цел да превърне ЕС в справедливо и проспериращо общество, с модерна, ресурсноефективна и конкурентна икономика, без нетни емисии на парникови газове към 2050 г.“.

Конвенцията на ООН за изменение на климата задължава страните по нея да извършват периодично инвентаризации на техните годишни емисии на посочените по-горе парникови газове, а по Протокола от Киото се създава и действа система за международна търговия с квоти на тези емисии, в която всяка страна може да участва със сумарните си годишни емисии, отчетени в Националната инвентаризация. През първата фаза на изпълнение на Протокола (2008-2012 г.) бе поставена цел за средно 5% намаление на глобалните емисии от парникови газове спрямо нивата им от 1990 г., а през втората фаза (2013-2020 г.) – 18% намаление.

До 31.12.2020 г. България участва и в Европейската, и в международната търговия с квоти емисии съгласно Протокола от Киото, където страната като цяло има излишък от квоти за продажба. Затова, за разлика от повечето страни-членки на ЕС, досега в България не само че не се налагаше намаляване на общото количество емисии на парникови газове, а от продажбата на излишък от квоти страната имаше финансови постъпления.

Важността на Парижкото споразумение за България е в това, че като страна-членка на ЕС трябва да допринася за постигането на общите цели – намаляване на емисиите парникови газове с поне 55% до 2030 г. и постигане на климатична неутралност до 2050 г. Същевременно, предвид променените обстоятелства в международен план – както по отношение на търговията с емисии, така и поради пандемията от COVID-19, е наложително националната политика за реагиране на климатичните промени да бъде променена. При това са необходими действия в спешен порядък, тъй като през

последните години тази политика бе negliжирана, въпреки че данни от наблюденията и резултати от изследвания свидетелстват за все повече неблагоприятни ефекти от климатичните промени у нас.

Не се очакват преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата (вкл. върху сектора, в който оперира Дружеството, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България).

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

Според Националния статистически институт (НСИ) БВП за 2021 г. по предварителни данни се увеличава в реално изражение с 4.7% спрямо 2020 г. и възлиза на 132.7 млрд. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 67.84 млрд. евро, като на човек от населението се падат 9 851 евро.

➤ Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

➤ Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Най-голямата международна рейтингова агенция S&P Global Ratings (Стандарт енд Пуърс) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива. Формирането на коалиционното правителство през декември 2021-ва значително е намалило политическата несигурност.

Агенцията прогнозира и че средногодишната инфлация ще се повиши до 5,2 процента през 2022 г. „движена от по-високите цени на суровините и в по-малка степен поради натиск от страна на вътрешното търсене“.

➤ **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 2021 г. спрямо декември 2020 г. е в размер на 7,8 %, като за месеците януари и февруари 2022 г. тенденцията е за увеличаване на този процент, спрямо съответния месец на 2021 г. Факторите, които оказват влияние върху ръста на инфлацията вероятно ще продължат да имат негативен ефект и през останалите месеци на 2022 г.

➤ **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 законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

➤ **Риск от форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от Зенит 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 обявената от световната здравна организация „Пандемия“ от развилата се в края на 2019 г. епидемия от остър респираторен синдром, свързана с новия коронавирус COVID-19 (Ковид-19). Откритият в края на 2019 г. в Китай нов вирус бързо се пренесе в целия свят, като Европа е силно засегната. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавируса, включително и България. Пазарите в цял свят търпят сригове, каквито не е имало от финансовия крах през 2008 г. Друг риск е

започналата в края на февруари 2022 г. война в Украйна след въоръжено нахлуване на територията ѝ от страна на Русия, 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 дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от затруднения при изплащане на фиксираните задължения.

Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

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

➤ **Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството**

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

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

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Дружеството;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на управленската информационна система;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

➤ **Кредитен риск**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства и е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитният риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

➤ **Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията**

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

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 15 366 хил. лв. към края на 2021 г.

➤ **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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината, приключваща на 31 декември 2021

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 31.12.2021г. е на стойност 37 464 хил.лв., спрямо 39 354 хил.лв. за 2020г. и 38 922 хил.лв. за 2019г. 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 31.12.2021г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД притежава текущи финансови активи в размер на 37 464 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 31.12.2021г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2021
Емитент	BGN '000
Елхим-Искра АД	4
Албена АД	5
Стара планина холд АД	3
Холдинг Варна АД	4 178
Химимпорт АД	20
Монбат АД	1
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	912
Еврохолд България АД	12
Тексим Банк АД	168
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	5 517

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

Трейсгруп холд АД	6
Зърнени храни България АД	1
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	11 218
Първа Инвестиционна Банка АД	6
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4
Индустриален холдинг България АД	5
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32
Аванс Терафонд АДСИЦ	7
Инвестиционна Компания Галата АД	1 815
Химснаб България АД	1 674
НДФ ДИНАМИК	82
Общо	25 672
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	9 521
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	2 114
Вземания по заеми	155
Вземания от лихви по заеми	2
Общо	11 792
Всичко текущи финансови активи	37 464

Към 31.12.2021г. пасива на отчета за финансовото състояние на Зенит Инвестмънт Холдинг АД включва: Общо собствен капитал в размер на 2 133 хил. лв., формиран от Основен капитал от 248 хил. лв., Резерви – 104 хил. лв. и Натрупани печалби от дейността – 1 781 хил. лв.

Нетекущи пасиви в размер на 11 523 хил. лв., от задължения по емитирания облигационен заем - 15 647 хил. лв.

Пасиви по отсрочени данъци в размер на 190 хил. лв. (към 31.12.2020 г. – активи по отсрочени данъци в размер на 153 хил. лв.).

Текущи пасиви в размер на 30 188 хил. лв., от които 3 843 хил. лв. текуща част от задължения по емитирания облигационен заем – 15 647 хил. лв., 25 307 хил. лв. – привлечени средства по репо сделки, 381 хил. лв. - лихви по репо сделки, 175 хил. лв. - лихви по облигационен заем, 449 хил. лв. - задължения към доставчици и други контрагенти, 5 хил. лв. – задължения към персонала и данъчни задължения, 28 хил. лв. - непотърсен дивидент за минали години на акционери на Дружеството.

Облигационният заем е със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6M Euribor+4,00 % (четири процента) на годишна база, но не по-малко от 2,25 %;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината, приключваща на 31 декември 2021

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

- цел на облигационния заем – Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства ще се цели формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл.

През 2021г. са извършени седмо и осмо лихвени плащания в общ размер на 457 390,03 евро чрез левовата равностойност от 894 577,14 лева.

През 2021г. са извършени първо и второ плащания по главница в общ размер на 2 000 000,00 евро чрез левовата равностойност от 3 911 660,00 лева.

Нетния резултат от финансови операции на Зенит Инвестмънт холдинг АД за годината е положителен в размер на 713 хил. лв., за 2020г. е 488 хил. лв., а за 2019г. – 396 хил. лв.

Разходите за дейността на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през годината са в размер на 214 хил. лв. Нетната печалба за 2021г. е 196 хил. лв., за 2020г. – нетна печалба 353 хил. лв., а за 2019г. – нетна печалба 169 хил. лв.

Извършваната от Дружеството дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхвата и обема на извършваната от Дружеството дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на Дружеството не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

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

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

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (облигационери, акционери, контрагенти и др.).

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 2021г. 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 2021г. 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;

- отписан дивидент за минали години - начисления приход от онази част от дивидента, който е гласуван и непотърсен от акционери на дружеството до изтичането на 5 годишния срок на давност за изплащането му.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2021г.	Сума в хил.лв. 2021	% от общите приходи 2021	Сума в хил.лв. 2020	% от общите приходи 2020
От операции с финансови активи и инструменти	1	0,04 %	28	0,82 %
От репо операции с финансови инструменти	534	19,76%	749	21,88%
От преоценка на притежавани акции	1 673	61,89 %	1 338	39,09%
От дивиденди	2	0,07 %	453	13,23%
Други приходи по цесии и начислени неустойки по неизпълнени ангажименти	493	18,24 %	855	24,98%
Общо приходи	2 703	100,00 %	3 423	100,00 %

През 2021г. 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 2021г. 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:

През 2021г. са сключени следните сделки от съществено значение за емитента:

- На 28.05.2021г. е извършено седмо лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 299 178,00 EUR чрез левовата равностойност от 585 141,46 лв. и първо плащане по главница в размер на 1 000 000,00 EUR чрез левовата равностойност от 1 955 830,00 лв. Плащането е извършено чрез Централен депозитар АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 21.05.2021г.
- На 22.12.2021г. е извършено осмо лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 157 390,03 EUR чрез левовата равностойност от 307 828,14 лв. и второ плащане по главница в размер на 1 000 000,00 EUR чрез левовата равностойност от 1 955 830,00 лв. Плащането е извършено чрез Централен депозитар АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 05.10.2021г.

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. Дружеството

На 13.05.2021г. се проведе заседание на Съвета на Директорите във връзка с постъпило искане от дъщерно дружество АРТЕА 12 ЕООД по реда на чл.114а,ал.4 от ЗППЦК за сключване на сделка по продажба на вземане /цесия/. По смисъла на цитираната разпоредба в сделката не участват заинтересовани лица.

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 влиянието на кризата в бизнес и социалните взаимоотношения и състоянието и перспективите на бизнеса, причинена от пандемията от COVID-19. Въвежданите различни ограничения, правителствени помощни програми, известната промяна в типа и начина на потребление имаха своя икономически ефект върху икономическото благосъстояние в страната, но това е общ всеобхватен ефект от COVID-19 пандемията. Ефектите на пандемията нямаха съществено влияние върху дейността на Дружеството. Друго събитие с необичаен характер е инвазията на Руската Федерация в Украйна, започнала на 24.02.2022г., която към датата на съставяне на отчета 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 2021г. 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

	2021		2020	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал	2 106	100 %	2 106	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	5	100 %	5	100 %
Общо	2 111		2 111	-

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

На 29.11.2019г. СД на Дружеството е взел решение притежаваните от Зенит Инвестмънт Холдинг АД участия в Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед (53.9% от капитала) и в Ленд опортюнити къмпани Лимитид (100% от капитала) да бъдат продадени в срок до 3 (три) години.

Таблица 4

ИНВЕСТИЦИИ ПРОДАЖБА	ОБЯВЕНИ	ЗА	2021		2020	
			Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Мадара Български Пропърти Фънд			3 489	53.9%	3 489	53.9%
Общо			3 489		3 489	

Инвестициите на Дружеството във финансови активи са представени в Таблица 1 по-горе в Доклада за дейността за 2021 година.

Източници на финансиране за основните инвестиции на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през 2021г. 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 заеми от емитента.

Дъщерното дружество Артеа 12 ЕООД е получило заем от Зенит Инвестмънт Холдинг АД при следните условия – сума 1 хил. лв., падеж 26.04.2022 г., лихва 2 % годишно. Заемът е погасен към края на 2021г.

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 2021 г. Дружеството е предоставило следните заеми:

- на Артеа 12 ЕООД, ЕИК 205989253 в размер на 1 хил. лв., падеж 26.04.2022 г., лихва 2 % годишно. Заемът е погасен към края на 2021 г.;

- на Madara Holdings Limited, чуждестранно юридическо лице, в размер на 49 хил. лв. (25 хил. евро), падеж 31.12.2021 г., лихва 0,10 % годишно. Заемът не е погасен към края на 2021 г.

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

През 2021г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД не е издавал нова емисия ценни книжа. През 2017г. е емитирана облигационна емисия в размер на 10 милиона евро. Набраните средства в размер на около 19 558 хил. лв. са използвани от Дружеството основно за: инвестиции в дялови участия – 2 100 хил. лв.;

инвестиции в публично търгувани акции – 6 068 хил. лв.; договори за репо с ценни книжа – 11 390 хил. лв.

3.11. 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 2019г. и 2020г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира значителни инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 10 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс през 2021г. 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 2021 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 рискове:

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.

През 2021г. са извършвани промени в Съвета на директорите на Зенит Инвестмънт Холдинг АД.

На 02.06.2021г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 20.05.2021г., както следва: Освободени са Мая Влъчкова и Николай Механджийски като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Ивелина Кирова и Марин Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Марин Стоев.

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 2021г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Таблица 5

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2021 година
Марин Иванов Стоев – Изпълнителен директор от 02.06.2021г.	4 068,41 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД до 02.06.2021г.	6 252,22 лв.
Мая Георгиева Влъчкова – Председател на СД до 02.06.2021г.	9 225,00 лв.
Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД до 02.06.2021г.и член от 02.06.2021г.	21 060,00 лв.
Ивелина Кирова – член от 02.06.2021г.	4 068,41 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 31.12.2021г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2021г. 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.

Здравко Стоев участва в управлението на други дружества, както следва:

НЮ УЕБ МАРКЕТ ЕАД, със седалище и адрес на управление: София, бул. "Черни връх" № 53, вписано в търговския регистър с ЕИК 201507193 – Председател на съвета на директорите и представляващ дружеството;

СКАЙ ПЕЙ АД, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Врабча" № 8, вписано в търговския регистър с ЕИК 205421578 – Изпълнителен директор;

ФИНАНС АСИСТАНС МЕНИДЖМЪНТ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Врабча" № 8 с ЕИК 205350597– Член на съвета на директорите;

ХЕМС ЕР ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, пл. "Папа Йоан Павел Втори" №1, вписано в търговския регистър с ЕИК 130690145 – Управител;

ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Врабча" №8, вписано в търговския регистър с ЕИК 130997190 - Управител;

ФИНАНС СЕКЮРИТИ ГРУП АД, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Врабча" №8, вписано в търговския регистър с ЕИК 202191129 – Председател на съвета на директорите и представляващ дружеството;

ЛИЗИНГ ФИНАНС ЕАД, със седалище и адрес на управление: София, бул. "Черни връх" № 53, вписано в търговския регистър с ЕИК 131352367 - Председател на съвета на директорите и представляващ дружеството;

УЕБ МЕДИЯ ГРУП АД, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" № 20, ет. 10, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131387286 – Председател на съвета на директорите и представляващ дружеството;

ПАРК АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 53, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131401280 – Член на съвета на директорите и представляващ дружеството;

Въздухоплавателна Тренировъчна Академия АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. Брюксел № 1, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 206543624 - Изпълнителен директор;

РАДИО СТАНЦИЯ ЕООД, ЕИК 201446801, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, пк 1113, р-н Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10 – Управител;

В ЕЪР ЕАД, ЕИК: 204192347, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н Приморски, бул. Генерал Колев № 60, ет. 2, ап. 5 – Член на съвета на директорите;

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината, приключваща на 31 декември 2021

ВОЯДЖ ЕР ООД, ЕИК: 148084685, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н Приморски, бул. Генерал Колев № 60, ет.2 , ап. 5 – Прокурист.

Марин Стоев участва в управлението на други дружества, както следва:

Изпълнителен Директор на ЛИЗИНГ ФИНАНС ЕАД, с ЕИК 131352367, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53

Заместник председател на Съвета на Директорите на М РЕНТ ЕАД, с ЕИК 131455456, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53;

Изпълнителен Директор на НЮ УЕБ МАРКЕТ ЕАД, с ЕИК 201507193, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53

Изпълнителен директор на УЕБ МЕДИЯ ГРУП АД, с ЕИК 131387286, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10

Председател на Съвета на директорите на СКАЙ ПЕЙ АД, с ЕИК 205421578, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Врабча“ № 8;

Управител на БУЛ ЕР ЕООД, с ЕИК 831032406, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ № 1

Председател на Съвета на директорите на ЕЪРПОРТ СЪРВИСИС ДИВЕЛОПМЪНТ ЕАД, с ЕИК 203922423, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Шипка“ № 36, ет. 3;

Член на управителния съвет на Сдружение АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ АВИАКОМПАНИИ АБА, с ЕИК 130848481, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ 1, Летище София, сграда ИВТ

Управител в М ИНС ЕООД Скопие, ЕИК 4057017536024, (учредено в Република Северна Македония, наименование без транслитерация на български: М ИНС ДООЕЛ Скопје)

Представител, на основание чл. 234, ал. 1 от ТЗ, на Лизинг Финанс ЕАД, с ЕИК 131352367, в качеството му на дружество избрано за член на Съвета на директорите на „ВЪЗДУХОПЛАВАТЕЛНА ТРЕНИРОВАЧНА АКАДЕМИЯ АД, с ЕИК 206543624, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Брюксел № 1.

Управител в РАДИО СТАНЦИЯ ЕООД, с ЕИК 201446801, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, пк 1113, р-н Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10

Член на Съвета на директорите на В ЕЪР ЕАД, ЕИК 204192347, със седалище и адрес на управление гр. Варна, п.к. 9000, р-н Приморски, бул. „Генерал Колев“ № 60, ет. 2, ап. 5.

Ивелина Кирова 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 2021г.), 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 2021г.), 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.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

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 31.12.2021 г. 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. Информация 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 6

Акционери/Съдружници	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	37,84%	93 976	93,98
Други акционери-физически лица	33.58%	83 400	83,40
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 пораждат 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.

Занит Инвестмънт Холдинг АД няма сключени съществени договори, които пораждат 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 2021. 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 2021г. 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.

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.

31 март 2022г.
София

Изп. директор:

MARIN
IVANOV
STOEV

Марин Стоев

Digitally signed by
MARIN IVANOV
STOEV
Date: 2022.03.31
14:52:32 +03'00'

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 2021г. са:

Акционери/Съдружници	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	37,84%	93 976	93,98
Други акционери-физически лица	33.58%	83 400	83,40
Всичко	100.00%	248 364	248

Акционери в Дружеството към края на 2020г. са:

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

Акционери/Съдружници	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	28.58%	70 988	70,98
Други акционери-юридически лица	37.83%	93 951	93,95
Други акционери-физически лица	33.59%	83 425	83,43
Всичко	100.00%	248 364	248

Видно от таблиците, през отчетния период на 2021г. е налице значително намаление на участието на основния акционер в капитала на Дружеството.

Дружеството има преки участия в следните дъщерни дружества:

	2021		2020	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал	2 106	100 %	2 106	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	5	100 %	5	100 %
Общо	2 111		2 111	-

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 2021 г., Съветът на директорите се състои от:

1. Марин Стоев – Изпълнителен директор
 2. Ивелина Кирова – член
 3. Здравко Атанасов Стоев – Председател на Съвета на директорите
- Представляващ дружеството е Изпълнителният директор Марин Стоев

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.

31 март 2022г.
София

Изп. директор: **MARIN
IVANOV
STOEV**
Марин Стоев

Digitally signed
by MARIN
IVANOV STOEV
Date: 2022.03.31
14:52:59 +03'00'

**ДОКЛАД ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2021г.**

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 2021 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 2021 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 2021 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. Информацията 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 2021г. 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.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2021 година
Марин Иванов Стоев – Изпълнителен директор от 02.06.2021г.	4 068,41 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД до 02.06.2021г.	6 252,22 лв.
Мая Георгиева Влъчкова – Председател на СД до 02.06.2021г.	9 225,00 лв.
Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД до 02.06.2021г.и член от 02.06.2021г.	21 060,00 лв.
Ивелина Кирова –член от 02.06.2021г.	4 068,41 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;

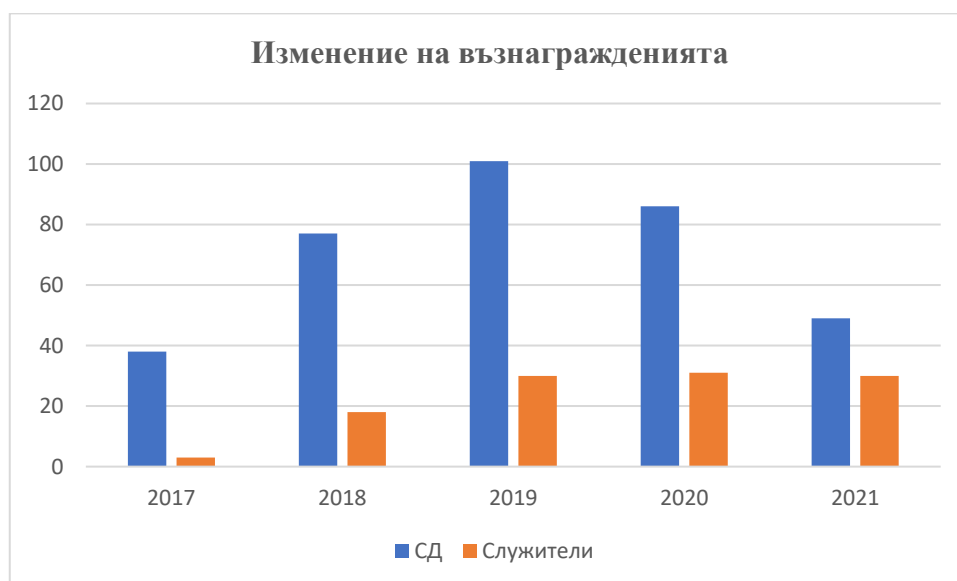
Няма такива.

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	2017	2018	2019	2020	2021
СД	38	77	101	86	49
Служители	3	18	30	31	30
	41	95	131	117	79



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

През 2021г. 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.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

**Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2021**

През 2021г. 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 2022 г.

31.03.2022г.
гр. София

Председател на СД: Здравко Стоев

**ZDRAVKO
ATANASOV
V STOEV** Digitally signed
by ZDRAVKO
ATANASOV STOEV
Date: 2022.03.31
14:57:00 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4 т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Марин Иванов Стоев - Изпълнителен директор и
2. Мая Георгиева Влъчкова – 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 финансов отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД към 31.12.2021г., 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 31.12.2021 г., 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.

31.03.2022 г.

Декларатори: 1. Марин Стоев

MARIN
IVANOV
STOEV

Digitally signed by
MARIN IVANOV
STOEV
Date: 2022.03.31
14:53:29 +03'00'

2. Мая Влъчкова

MAYA
GEORGIEVA
VLACHKOVA

Digitally signed by
MAYA GEORGIEVA
VLACHKOVA
Date: 2022.03.31
14:54:13 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

1. Оценка и класификация на финансови активи, представени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, като „Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност“ и „Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата“.

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения индивидуален финансов отчет към 31.12.2021г., оповестяващи оценката, класификацията и представянето на тези финансови активи, съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“:

- Пояснително приложение 6.1. „Финансови приходи и разходи“, относно „Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани през печалбата или загубата“ - 1 655 хил.лв. за 2021г. и пояснително приложение 6.2. „Нетни (загуби)/печалби от обезценката на финансови активи“ – 284 хил.лв. за 2021г.;
- Пояснителни приложения 11.1. „Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност“ в размер на 11 792 хил. лв. към 31 декември 2021г., 11.2. „Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата“ в размер на 25 672 хил.лв. към 31 декември 2021г.;
- Пояснителни приложения 3.6. „Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване“ и 3.7. „Оценяване на справедлива стойност“.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. За финансовите активи класифицирани като Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, Дружеството е разработило модели за определяне на очакваните кредитни загуби. Поради съществеността на финансовите активи, представени като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата (оценката на справедлива стойност е с присъща несигурност), които са 85 % от общата сума на активите към 31 декември 2021г. и необходимостта от прилагане на значителни преценки, допускания и предположения при класификацията на финансовите активи и при определяне на очаквани кредитни загуби за финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i> ние определихме, че този въпрос изисква специално внимание от наша страна.	<i>Нашият одиторски процедури включиха, наред с други:</i> - оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите свързани с финансови активи; - преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Дружеството методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i>; - проверка на резултатите от приложенията от Дружеството модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - проверка и потвърждаване на данните, използвани за определяне на справедлива стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и алтернативни преизчисления; - проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на индивидуалния финансов отчет. - оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Дружеството по отношение на финансовите активи.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Съветът на директорите („Ръководството“) носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на индивидуалните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление (Одитния Комитет на Дружеството), носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

-идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

-получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

-оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

-достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

-оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и

доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснително приложение 16. „Оповестяване на свързани лица“ от приложенията към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допускати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „89450081GSNK69W5M953-20211231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат. Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML. Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „89450081GSNK69W5M953-20211231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „89450081GSNK69W5M953-20211231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Регистрирания одитор Евгени Атанасов, е назначен за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2021г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява втори пълен ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

Регистриран одитор, №0701:

Евгени Атанасов
гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4
31 март 2022г.

Evgeni
Veselinov
Atanasov

Digitally signed by
Evgeni Veselinov
Atanasov
Date: 2022.03.31
16:32:33 +03'00'

ДО

Акционерите на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Долуподписаният:

Евгени Веселинов Атанасов, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0701 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД за 2021г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорен за одит ангажимента от свое име /от името на търговско дружество „АВБ Одит Консулт“ ЕООД,

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 31 март 2022г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно индивидуалния финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД за 2021 година, издаден на 31 март 2022 година:

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:*** По мое мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр.1 от одиторския доклад*);
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД със свързани лица.*** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснително приложение 16. „Оповестяване на свързани лица“ към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на индивидуалния финансов отчет като цяло, не

са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.5 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.6 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021г., с дата 31 март 2022г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 31 март 2022г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

31 март 2022 г.

гр. София 1000, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4

За регистрирания одитор:

Evgeni
Veselinov
Atanasov

Digitally signed by
Evgeni Veselinov
Atanasov
Date: 2022.03.31
16:37:49 +03'00'

Евгени Веселинов Атанасов

Регистриран одитор с диплома №0701