

Консолидиран годишен доклад за дейността на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (Групата) през 2018г.

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ (Групата) е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 45 във връзка с чл.39-41 от Закона за счетоводството и представя цялата съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на групата, както и перспективите за развитие.

Групата ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ е формирана след като на 11.10.2017г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД придоби 100% от капитала на „Златен Лев Капитал“ АД, което е управляващо дружество по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Групата ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ към 31.12.2018г., включва дружеството - майка „Зенит инвестмънт холдинг“ АД и притежаваните чрез пряк контрол дъщерни дружества УД „Златен лев Капитал“ ЕАД (100% от капитала), Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед (53,94%) и Ленд Опортюнити Къмпани Лимитед (100%).

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

През 2018г. Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ се е придържала към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на дружествата от Групата, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Групата, намираща израз в инвестиционната ѝ 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 Групата през 2018г., са представени като Приложение към настоящия финансов отчет и представят вярно и честно развитието на дейността ѝ.

Групата завършва 2018г. с положителен финансов резултат в размер на 12 984 хил.лв., спрямо 341 хил. лв. за 2017г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 59 667 хил.лв. в т.ч. 12 634 хил. лв. принадлежащи на неконтролиращото участие. , спрямо 20 729 хил.лв. за 2017г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Предметът на дейност, съгласно чл. 5 от Устава на Дружеството-майка „Зенит инвестмънт холдинг“ АД е „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“.

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

Управляващото дружество издава, предлага за продажба и изкупува обратно дялове на управляваните колективни инвестиционни схеми всеки работен ден. Издаденият лиценз на Управляващото дружество има действие за всички държави членки, но през 2017г. услугите му се предлагат само на територията на България.

През 2018 г. дейностите, извършвани от УД „Златен лев Капитал“ АД, са свързани основно с дейността по управление на две колективни инвестиционни схеми: Договорен Фонд „Златен лев“ и Договорен Фонд „Златен лев Индекс 30“. През 2018 г. УД „Златен лев Капитал“ АД не е извършвал доверително управление на индивидуални портфейли.

„Мадара Български Пропърти Фънд Лимитид“ е дружество, учредено на 28 април 2006 г. и съществуващо съгласно законите на Джърси, с рег. № 93301, с адрес на управление Еспланаде 28, Сейнт Хелиър, Джърси JE2 3QA. Предметът на дейност на дъщерното дружество Мадара Български пропърти фънд е фокусиран в инвестиции и развитие на недвижима собственост. Дружеството осъществява своите дейности чрез дъщерното си дружество Мадара Холдингс Лимитид, в което притежава 99,92% от капитала. От своя страна Мадара Холдингс Лимитид притежава изцяло две дъщерни дружества Мадара Бяла ЕАД и Мадара Боровец ЕАД.

След придобиването на компанията бе необходимо значително технологично време за обработка на наличната счетоводна и друга документация. Същевременно бе възложено извършването на пазарна оценка на активите на Мадара Бяла ЕАД, които формират основната част от активите на групата Мадара Български пропърти фънд. Към датата на изготвянето на настоящия отчет все още тече извършването на одита на дружеството от Грант Торнтон, който не е приключил заради краткото време в което се упражнява контрол и спецификата на юрисдикцията в която е учредено. След приключването на одита резултатите от него ще се оповестят допълнително.

„Мадара Холдингс Лимитид“ е дружество, учредено на 16 юни 2006 г. и съществуващо съгласно законите на Малта, с идентификационен номер C 38934, с адрес на управление Регионален Бизнес Център, Ниво 2, Юнивърсити Хайтс, Мсида MSD 1751, Малта. Предметът на дейност Мадара Холдингс Лимитид е свързан с инвестиране и управление на недвижима собственост. Мадара Холдингс Лимитид не притежава други активи освен участието в Мадара Бяла ЕАД и Мадара Боровец ЕАД и вземания – основно от свързани лица

„Мадара Бяла“ ЕАД е българско дружество с ЕИК 175182863, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9002, район Одесос, бул. „Княз Борис I“ № 82. Едноличен собственик на капитала на Мадара Бяла е Мадара Холдингс Лимитид. Предметът на дейност на дъщерното дружество Мадара Бяла ЕАД е придобиване, застрояване и търговия с недвижими имоти, както и други дейности, които не са изрично забранени от закона. Дружеството притежава недвижими имоти, на които в края на 2018г. е извършена оценка от лицензиран оценител на недвижими имоти – фирма „Брайт консулт“ ООД. Пазарната стойност на притежаваните от дружеството 46 броя поземлени имоти с обща площ от 402 880 кв.м. възлиза на 27 821 хил.лв.

„Мадара Боровец“ ЕАД е българско дружество с ЕИК 175227835, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ № 111, бл. А, ет. 2. Едноличен собственик на капитала на Мадара Боровец е Мадара Холдингс Лимитид. Предметът на дейност на дъщерното дружество Мадара Боровец е придобиване, застрояване и търговия с недвижими имоти, както и други дейности, които не са изрично забранени от закона.

„Ленд Опъртюнити Къмпани Лимитид“ е дружество, учредено в Джърси на 27.01.2005г., с регистрационен номер 89396 и адрес: ет. 4, Сейнт Поулс Гейт, Ню Стрийт 22-24, Сейнт Хелиър, Джърси, JE1 4TR. За последните 4 финансови години Дружеството не е извършвало дейност и не притежава активи. Стратегията за развитие на дружеството включва формиране на диверсифициран портфейл от дялови участия, инвестиционни имоти и проекти, вкл. по отношение на вид, предназначение и географско разпределение.

Рисковете, на които е изложена Групата и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото ѝ състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружествата и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

А. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

➤ Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението, като за 2017г. нарастването на БВП е с 3.6% спрямо 2016г., а за 2016г. е в размер на 3.4% спрямо 2015г. Предварителни данни показват растеж от 3.1 на сто на БВП през 2018г. в сравнение с 2017г. Рейтинговата агенция Standard & Poor's прогнозира силен ръст на БВП в периода 2018-2021 г., дължащ се на силното частно потребление и ускоряването на инвестициите. Продължаващото усвояване на средствата от фондовете на ЕС и затягането на условията на пазара на труда ще подкрепят производителността през годините. S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB-/A-3'. Перспективата пред рейтинга също се потвърждава и остава положителна.

➤ 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 дружествата от Групата и по-точно върху тяхното финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането, освен ако заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

➤ 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 през 2007 г. също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данни на Националния статистически институт (НСИ) за последния месец на 2018 година спрямо декември 2017 година в България е отчетена годишна инфлация от 2.7%. Според Евростат

през декември 2018 година инфлацията в еврозоната се забави рязко до 1,7%, а в България – до 2,3%, отреждайки на страната ни пета позиция.

➤ **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 дружествата в Групата. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Б. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество и отрасъла, в който оперира, като относимите към дружеството-майка са както следва:

➤ **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 доходността си изцяло чрез управление на финансовите си активи, а не чрез производствена дейност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в полето на инвестиране на финансови средства. Най-голям дял от приходите на дружеството са от управление на текущите му финансови активи, под форма на акции на емитенти, търгувани на Българска Фондова Борса АД. Поради тази причина бизнес рискът за Емитента е тясно свързан с капиталовия пазар и евентуалната невъзможност дружеството да бъде в състояние да изгради система за избягване влиянието на рисковете, свързани с инвестирането на капиталовите пазари.

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

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

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

➤ 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.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята пазарна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или

неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

➤ **Рискове, свързани с управлението**

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

➤ **Кредитен риск**

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

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

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

➤ **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от страна на контрагенти на дружеството.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. 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 31.12.2018г. Групата „Зенит Инвестмънт Холдинг“ притежава текущи финансови активи в размер на 24 989 хил.лв., които представляват главно акции на емитенти, търгувани на БФБ. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност, 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 31.12.2018г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2018
Емитент	BGN '000
Софарма АД	22
М+С Хидравлик АД	6
Елхим-Искра АД	4
Българска захар АД	60
Албена АД	15
Стара планина холд АД	8
Холдинг Варна АД	205
Химимпорт АД	47
Монбат АД	2
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	803
Еврохолд България АД	13
ДФ ЦКБ Актив	377
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4339
Трейсгруп холд АД	5
Зърнени храни България АД	3
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	9450
Първа Инвестиционна Банка АД	13
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	12

Индустриален холдинг България АД	3
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	26
Аванс Терафонд АДСИЦ	5
Родна Земя Холдинг АД	23
Рой Пропърти Фънд АДСИЦ-София	132
Асенова крепост АД	3
Инвестор БГ	300
Северкооп-Гъмза Холдинг АД	2
Св. св. Константин и Елена АД	432
Облигации PAO INVEST DEWELOPMENT	198
Общо	16 508

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Вземания по репо сделки	7 541
Вземания по заеми	76
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	238
Вземания по цесии	626
Общо	8 481

Всичко финансови активи

24 989

Към 31.12.2018г. пасива на отчета за финансовото състояние на Групата Зенит Инвестмънт Холдинг включва:

Общо собствен капитал на Групата в размер на 13 077 хил.лв., формиран от Основен капитал от 248 хил.лв., Резерви – 104 хил.лв. и Неразпределена и текуща печалба от дейността – 12 725 хил.лв.

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

Текущи пасиви в размер на 14 398 хил.лв., от които 13 261 хил.лв – привлечени средства по репо сделки и заеми и 861 хил.лв. – търговски и други задължения.

Емитирания от дружеството-майка на 06.10.2017г. облигационен заем е със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6.00 % (шест процента) на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

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

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

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

През 2018г. са извършени първо и второ лихвени плащания в общ размер на 600 000 евро чрез левовата равностойност от 1 173 498 лева.

Нетния резултат от финансови операции на Групата Зенит Инвестмънт холдинг за 2018г. е положителен в размер на 1 856 хил.лв., докато за 2017г. е 390 хил.лв.

Разходите за дейността на Групата през годината са в размер на 762 хил.лв. Печалбата за 2018г. е 12 984 хил.лв., а за 2017г. е 341 хил.лв.

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

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

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

Не са настъпили коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението от ръководството за публикуването му освен оповестените.

1.4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ 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

Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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 2018г. дружествата от Групата Зенит Инвестмънт Холдинг не са придобивали собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

1.7. Наличието на клонове на предприятието

Дружествата от Групата Зенит Инвестмънт Холдинг нямат регистрирани клонове.

1.8. Използвани финансови инструменти, управление на финансовия риск

Предвид дейността си Зенит Инвестмънт Холдинг 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-майка 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 през 2018г. 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 10 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

2.1. Стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби:

Като резултат от предмета си на дейност групата Зенит Инвестмънт Холдинг реализира приходи на консолидирана основа 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);
- лихви от държани свободни парични средства по депозити в банки;
- 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 31.12.2018г.	Сума в хил.лв. 2018	% от общите приходи 2018	Сума в хил.лв. 2017	% от общите приходи 2017
От операции с финансови активи и инструменти	368	6,57%	59	5,57%
Лихви от репо операции с финансови инструменти	666	11,90%	155	14,62%
Лихви по търговски вземания	195	3,48%	314	29,62%
От преоценка на финансови инструменти	1 663	29,71%	184	17,36%
От дивиденти	7	0,13%	165	15,57%
От услуги (управление на договорни фондове)	729	13,02%	136	12,83%
Други - отписан дивидент за минали години и възстановени провизии	1 969	35,18%	47	4,43%
Общо приходи	5 597	100,00 %	1 060	100,00 %

2.2. Информация за сключени съществени сделки:

През 2018г. са сключени следните сделки от съществено значение за Групата:

- През 2018г. „Зенит инвестмънт холдинг“ АД сключи две сделки на обща стойност 1,7 млн.евро, в резултат на които придоби мажоритарни участия в следните дружества – Мадара български пропърти фънд (53.94%) и Ленд опортюнити къмпани (100%).
- През четвърто тримесечие на 2018 г. са придобити текущи финансови активи (акции на български публични компании) на обща стойност около 10 млн.лв., в резултат на което общият размер на активите в края на годината възлиза на 59 832хил.лв., в т.ч. текущите са в размер на 57 832 хил.лв.
- Търговските и други вземания към 31.12.2018г. са в размер на 3 907 хил.лв. Текущите задължения са 14 559 хил.лв., в т.ч. по договори за репо сделки с ценни книжа- 13 261 хил.лв.

2.3. Информация относно сделките сключени между емитента и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия:

През 2018г. няма сключени сделки между дружествата от Групата и свързани с тях лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната им дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

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

През 2018г. не са налице събития и показатели с необичаен за дружествата от Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността им.

2.5. Информация за сделки водени извънбалансово:

През 2018г. в дружествата от Групата няма водени извънбалансово сделки.

2.6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина и източниците на финансиране:

Основната дейност на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е съсредоточена върху конструирането и управлението на портфейл от инвестиции в ценни книжа, търгувани най-вече на Българска Фондова 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 притежава инвестиции в чужбина - през 2018г. е придобило мажоритарни участия в дружествата Мадара български пропърти фънд (53.94%) и Ленд опортюнити къмпани (100%), информация за което е представена в следващата таблица.

Таблица 3

ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	2018		2017	
	Размер на съчастието BGN '000	% на съчастието в капитала	Размер на съчастието BGN '000	% на съчастието в капитала
УД Златен Лев Капитал	2 106	100 %	2 106	100 %
Мадара български пропърти фънд	3 489	53.9%	-	-
Ленд опортюнити къмпани	2	100 %	-	-
Общо	5 597		2 106	-

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

Таблица 4

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2018	31.12.2017
Емитент	BGN '000	BGN '000
Софарма АД	22	27
М+С Хидравлик АД	6	7
Елхим-Искра АД	4	6
Българска захар АД	60	33
Албена АД	15	20
ТБ Централна кооперативна банка АД	-	51
Стара планина холд АД	8	10
Холдинг Варна АД	205	380
Химимпорт АД	47	19
Монбат АД	2	3
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	803	23
Еврохолд България АД	13	12
ДФ ЦКБ Актив	377	-

БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4339	-
Трейсгруп холд АД	5	8
Зърнени храни България АД	3	4
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	9450	252
Първа Инвестиционна Банка АД	13	23
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	12	20
Проучване и добив на нефт и газ АД	-	117
Индустриален холдинг България АД	-	2
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	26	30
Адванс Терафонд АДСИЦ	5	5
Родна Земя Холдинг АД	23	-
Рой Пропърти Фънд АДСИЦ-София	132	-
Асенова крепост АД	3	-
Инвестор БГ	300	-
Северкооп-Гъмза Холдинг АД	2	-
Св. св. Константин и Елена АД	432	-
Облигации РАО INVEST DEWELPMENT	198	-
Общо	16 508	1 052
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Вземания по репо сделки	7 541	9 943
Вземания по заеми	76	-
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	238	139
Вземания по цесии	626	
Общо	8 481	10 082
Всичко финансови активи	24 989	11 134

Източници на финансиране за основните инвестиции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през 2018г. са както средства от емитираната в края на 2017г. облигационна емисия в размер на 10 милиона евро, така и средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

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

През 2018г. не са сключвани договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели.

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

През 2018г. не са сключвани договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели.

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

През 2018г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не е издавал нова емисия ценни книжа.

2.10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

2.11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът да предприеме с оглед отстраняването им:

Финансовите активи на дружеството-майка 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.

2.12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

През 2017г. и 2018г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира значителни инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 10 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс 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.

2.13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента:

През 2018 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление.

2.14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Както вече споменахме по-горе, в процеса на изготвяне на финансовите отчети се прилага система за вътрешен контрол, която е неразделна част от цялостната дейност. На практика в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от управляващите дружеството и главния счетоводител, но така също и от Одитния комитет.

2.15. Информация за промени в управителните органи през годината:

Във връзка с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 16.07.2018г. е извършена промяна в Съвета на директорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, като Румен Валери Панайотов е освободен като член на съвета на директорите и на негово място е избран Николай Пламенов Механджийски като независим член. Промяната в обстоятелствата е вписана по партидата на Дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 26.07.2018г. под № 20180726174318.

2.16. Информация за размера на възнагражденията, наградите или ползите на всеки от членовете на управителните органи за 2018г.

През 2018г. 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 2018г.
Бистра Николова Илкова – Председател на СД	27 242,96 лв.
Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор	27 315,00 лв.
Румен Валери Панайотов – член на СД	4 365 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД	9180 лв.

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

Таблица 6

	2018		2017	
	%	Бр. акции	%	Бр. акции
Бистра Илкова	9.53%	23 664	9.53%	23 664
Величка Сахакян	9.53%	23 662	9.53%	23 662
Румен Панайотов	9.53%	23 662	9.53%	23 662
Николай Механджийски	-	-	-	-

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД към 31.12.2018г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

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

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

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

През 2018г. Бистра Илкова участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – Председател на СД; „Златен лев капитал“ ЕАД - Председател на СД.

През 2018г. Величка Сахакян участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – член на СД и Изпълнителен директор; „Златен лев капитал“ ЕАД – член на СД.

Николай Механджийски не участва в управлението на други дружества.

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

2.18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата 2018г.), 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 2018г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

2.19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента:

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

2.20. Данни за Директора за връзки с инвеститора:

През 2018г. Директор за връзки с инвеститорите е Анастасия Русева, на адрес: София, ул.„Постоянство“ 67Б, тел.02 965 45 36, ел.адрес: zenit@zlatenlev.com

От 01.03.2019г. Директор за връзки с инвеститорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е Мариела Георгиева Попова, на адрес: гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел. 02 980 48 25, ел.адрес: office@zenit-bg.com

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата Зенит Инвестмънт Холдинг през 2018г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Групата. 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.

28 март 2019г.
София

Бистра Илкова
Председател на СД



Величка Сахакян
Изпълнителен Директор