

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:

30.03.2023 г.

Одитор:

Евгени Атанасов, №0701

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	
Отчет за финансовото състояние	
Отчет за паричните потоци	
Отчет за промените в собствения капитал	
Пояснителни приложения	1-33
Доклад за дейността	34-53
Декларация за корпоративно управление	54-58
Доклад за прилагане на политиката за възнаграждения на съвета на директорите	59-63
Декларация от отговорните лица, съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	64
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 2022 година

	Приложения	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти, нетно	6.1.	1	1
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани през печалбата или загубата	6.1.	1 495	1 655
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи	6.2.	74	284
Други финансови приходи	6.1.	570	705
Други финансови разходи	6.1.	(1 840)	(1 932)
Нетен резултат от финансови операции		300	713
Нефинансови приходи	6.3.	28	40
Нефинансови разходи, в т.ч.:		(245)	(214)
Разходи за външни услуги	6.5.	(166)	(134)
Разходи за персонала	6.4.	(79)	(79)
Други разходи за дейността	6.6.	-	(1)
Нетен резултат от нефинансови операции		(217)	(174)
Печалба преди данък върху печалбата		83	539
(Разход) за/икономия от данък върху печалбата	7	(2)	(343)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		81	196
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		81	196
Нетна печалба на акция		0,33	0,79

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 33 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:
Марин Стоев

Съставител:
Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 30 март 2023 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Атанасов
Регистриран одитор, №0701

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022 година

	Приложения	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	2 616	2 111
Аванси за придобиване на дъщерни предприятия	10	-	455
		2 616	2 566
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	11.1.	10 280	11 792
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.2.	27 088	25 672
Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба	11.3.	-	3 489
Търговски и други вземания	11.4.	3 312	292
Парични средства и парични еквиваленти	12	47	223
		40 727	41 468
ОБЩО АКТИВИ		43 343	44 034
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	13.1.	248	248
Резерви	13.2.	104	104
Натрупани печалби		1 862	1 781
		2 214	2 133
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационен заем	14	7 680	11 523
Пасиви по отсрочени данъци	7	192	190
		7 872	11 713
Текущи задължения			
Текущи финансови пасиви	14	30 917	29 706
Търговски и други задължения	15	2 340	482
		33 257	30 188
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		43 343	44 034

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 33 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Марин Стоев

Съставител:

Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 30 март 2023 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Атанасов
Регистриран одитор, №0701

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

	Приложения	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(277)	(60)
Парични потоци от финансови активи, нето		331	867
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(72)	(69)
Постъпления по цесии - главници		-	3 722
Постъпления по цесии - лихви		-	319
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(7)	(6)
Други постъпления/(плащания), нетно		6	5
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		(19)	4 778
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажби на инвестиции		2 285	-
Плащания за придобиване на инвестиции		(15)	(455)
Получени дивиденди от инвестиции		60	-
Възстановени предоставени заеми		-	492
Предоставени заеми		(2)	(50)
Получени лихви		2 092	15
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		4 420	2
Парични потоци от финансова дейност			
Платени главници по облигационни заеми		(3 912)	(3 912)
Платени лихви по облигационен заем		(665)	(945)
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност		(4 577)	(4 857)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(176)	(77)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		223	300
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	12	47	223

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 33 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Марин Стоев

Съставител:

Мая Вълчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:

София, 30 март 2023 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, №0701

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

<i>Приложения</i>	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2021 година	248	104	1 585	1 937
<i>Промени в собствения капитал за 2021 година</i>				-
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
<i>Промени в собствения капитал за 2022 година</i>				
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	81	81
* нетна печалба за годината	-	-	81	81
Салдо към 31 декември 2022 година	248	104	1 862	2 214

Пояснителните приложения от стр. 1 до стр. 33 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Марин Стоев

Съставител:

Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 30 март 2023 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Евгени Атанасов
Регистриран одитор, №0701

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ**1. Корпоративна информация**

Индивидуалният финансов отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 30.03.2023 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 2022 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	37,86%	94 026	94,03
Други акционери-физически лица	33.56%	83 350	83,35
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 2022 г. е 6 служители (2021 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 2022 г., в срок до 30 април 2023 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 2022 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

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

Отписване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

Последваща оценка на финансови пасиви

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

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

Отписване на финансови пасиви

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

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

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в 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 котиран (некоригиран) 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 индивидуалния отчет за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

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

3.14. Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

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

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от ЕС, са в сила от 1 януари 2022 година (нямат съществен ефект върху настоящия индивидуален финансов отчет):

- Изменения в МСФО 3 “Бизнес комбинации” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., 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 16 „Имоти, машини и съоръжения“ - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., 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 МСС 37 “Провизии, условни пасиви и условни активи” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., 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., 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 2023. 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 заемотодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемотодателя 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.

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 2023 г., 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.

- Подобрения на МСФО 17 „Застрахователни договори“ (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Изменения са свързани с първоначалното прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – сравнителна информация. С тях се добавя опция за преход отнасяща се до сравнителна информация за финансови активи при първоначално прилагане на МСФО 17 с цел намаляване на счетоводни несъответствия, възникващи между финансови активи и задължения по застрахователни договори в сравнителната информация при първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9. Прилагането на промените е по избор и се отнасят само до представянето на сравнителната информация при

първоначално прилагане на МСФО 17. Не са приложими за дейността на Дружеството, поради което ръководството не е оценявало приложението им.

- 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. СММС 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 2024 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. Тези първоначални изменения на МСС 1 са публикувани през 2020г., като се е планирало да влязат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023г., но са все още обект на допълнителни промени и затова се очаква най-ранно прилагане от 01.01.2024г. 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.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики и в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК) С измененията в МСС 1 и МСС 8 се изясняват разликите между счетоводните политики и счетоводните приблизителни оценки с цел да се подобри последователното прилагане на счетоводните стандарти и съпоставимостта на финансовите отчети. Обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информацията относно счетоводните политики и да дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена. Поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени. С промените се пояснява, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики.

- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., е приет от ЕК) относно отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Такива

транзакции са признаването на актив "право на ползване" и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасив (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените 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. Полezni животи на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

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

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

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти, вземания по цесии, вземания по заеми и др. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на контрагентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Обезценките се изчисляват чрез определяне на кредитен рейтинг на длъжника на база Altman Z-Score, като при необходимост се използва и допълнителен корекционен процент за увеличение на така изчислената обезценка. Към 31.12.2020 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 2020 г., изготвена от БНБ, съгласно която очакваното изменение на БВП за 2020 г. 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. Към 31.12.2022 г. извършените анализи на финансовите активи на Дружеството са показали, че няма условия за начисляване на обезценки. Вземанията по договори за репо, които са обезпечени с ценните книжа, предмет на сделката, не подлежат на анализ за обезценка, тъй като Дружеството счита, че те са с много нисък кредитен риск. Към 31 декември 2022 г. няма начислени обезценки (2021 г. – 74 хил. лв.). 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.

5.5. Облигационна емисия

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

6. Приходи и разходи**6.1. Финансови приходи и разходи**

Финансови сделки, отчетени на нетна база	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Вид нетен резултат	BGN(000)	BGN(000)
Нетна печалба от финансови инструменти, отчетени по справедлива стойност през печалбата или загубата		
<i>Приходи от операции с финансови активи и инструменти</i>	83	83
<i>Разходи от операции с финансови активи и инструменти</i>	(82)	(82)
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти нето	1	1
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи, отчетени през печалбата или загубата		
Приходи от преоценка на притежавани акции	1 558	1 673
Разходи от преоценка на притежавани акции	(63)	(18)
Нетен резултат	1 495	1 655
	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Финансови приходи	BGN(000)	BGN(000)
Приходи от дивиденди	62	2
Приходи от лихви по репо сделки	466	534
Приходи от лихви по цесии	-	157
Приходи от лихви и неустойки по търговски и други вземания	28	12
<i>Приходи от продажби на инвестиции (нетекущи активи, държани за продажба)</i>	3 599	-
<i>Балансова стойност на продадени инвестиции (нетекущи активи, държани за продажба)</i>	(3 585)	-
Печалба от продажба на инвестиции (нетекущи активи, държани за продажба)	14	-
Общо финансови приходи	570	705
	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Финансови разходи	BGN(000)	BGN(000)
Разходи за лихви, в т.ч.:	677	811
- <i>Лихви по облигационна емисия</i>	677	811
Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти	1 161	1 120
Банкови такси и комисионни	2	1
Общо финансови разходи	1 840	1 932

6.2. Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи

Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Вид приход/(разход)	BGN(000)	BGN(000)
Възстановена обезценка	74	284
Нетен резултат	74	284

6.3. Нефинансови приходи

Вид приход	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Приходи от отписани дивиденди	28	40
Общо нефинансови приходи	28	40

6.4. Разходи за персонала

Разходи за персонала	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	78	78
Вноски по социалното осигуряване	1	1
Общо разходи за персонала	79	79
Средносписъчен брой на персонала	6	5

Персонал по категории	Средно списъчен брой	Разходи за възнаграждения	Разходи за СО	Общо BGN(000)
Административен персонал	3	36	1	37
Членове на органите на управление	3	42	-	42
Общо за персонала:	6	78	1	79

6.5. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Разходи за наем	3	3
Консултантски услуги	59	33
Застраховки	69	69
Такси ЦД	5	4
Такси БФБ	8	11
Такси КФН	5	1
Комисионни ИП	12	10
Абонаменти	4	-
Други услуги	1	3
Общо Разходи за външни услуги	166	134

6.6. Други разходи

Други разходи	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Други разходи	-	1
Общо други разходи	-	1

7. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2022 г. и 2021г. са:

Отчет за всеобхватния доход	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Приход/(Разход) по отсрочени данъци	(2)	(343)
Приход/(Разход) за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата	(2)	(343)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2022 г. е 10% (2021 г.: 10%). През 2023 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 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г., е представено по-долу:

Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Счетоводен резултат преди данъци	83	539
Разходи, непризнати за данъчни цели	344	25
Приходи, неподлежащи на облагане	(1 696)	(2 055)
Данъчен резултат преди данъци	(1 269)	(1 491)
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2022 г. (2021 г.: 10%)	-	-
Разход за данък върху печалбата	-	-

Отсрочените данъци към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. са свързани със следните данъчни временни разлики:

Временна разлика BGN(000)	31.12.2021		Движение на отсрочените данъци 2022г.				31.12.2022	
			увеличение		намаление			
	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка на финансови активи	74	7	-	-	(74)	(7)	-	-
Регулиране на слабата капитализация	338	34	277	28	-	-	615	62
Данъчни загуби с право на пренасяне	2 493	249	1 269	127	-	-	3 762	376
Преоценки на капиталови ценни книжа	(4 801)	(480)	-	-	(1 495)	(150)	(6 296)	(630)
Общо активи:	(1 896)	(190)	1 546	155	(1 569)	(157)	(1 919)	(192)
Отсрочени данъци (нето)	(1 896)	(190)	1 546	155	(1 569)	(157)	(1 919)	(192)

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.), 2021 г. (1 491 хил. лв.) и 2022 г. (1 269 хил. лв.), които съответно могат да бъдат пренасяни за данъчни цели до 2025 г., 2026 г. и 2027 г. Освен тези, Дружеството отчита и данъчни загуби от 2018 г. и 2019 г. в общ размер на 1 084 хил. лв., с

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022

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 2022 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 2021 г.	3	3
На 31 декември 2021 г.	3	3
На 31 декември 2022 г.	3	3
Амортизация		
На 1 януари 2021 г.	3	3
На 31 декември 2021 г.	3	3
На 31 декември 2022 г.	3	3
Балансова стойност		
На 1 януари 2021 г.	-	-
На 31 декември 2021 г.	-	-
На 31 декември 2022 г.	-	-

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Инвестиции в дъщерни предприятия	2 616	2 111
Инвестиции в дъщерни предприятия държани за търгуване (бел. 11.3.)	-	3 489
	2 616	5 600

Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	Седалище	31.12.2022 г.		31.12.2021 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
АРТЕА 12 ЕООД	България	100%	5	100%	5
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	България	100%	505		-
Общо			2 616		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.

На 16.12.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв., като част от нея в размер на 455 хил. лв. са платени авансово през 2021 г., както е посочено по-горе. Инвестицията в новото дъщерно дружество е представена в прил. 9 по-горе. Съгласно условията на договора Дружеството е доплатило 15 хил. лв. през месец декември 2022 г. във връзка с придобиване на инвестицията, а останалите 35 хил. лв. са представени в прил. 15 по-долу и се явяват възнаграждение под условие.

11. Текущи финансови активи**11.1. Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност**

ФА, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2022 г.			31.12.2021 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	488	10 009	9 521	2 114	11 635
Предоставени заеми	67	3	70	155	2	157
Други вземания	201	-	201	-	-	-
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	9 789	491	10 280	9 676	2 116	11 792

Към 31.12.2022 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 и тъй като основната част от тази група финансови активи са вземания по репо сделки, които са обезпечени с ценните книжа, предмет на сделката и ръководството на Дружеството счита, че те са изложени на нисък кредитен риск (2021 г. – не се отчитат начислени обезценки).

Другите вземания към 31.12.2022 г. в размер на 201 хил. лв. представляват вземане по споразумение с юридическо лице, регистрирано извън Р България, за възстановяване на платени от Дружеството суми за негова сметка. Очаква се вземането да бъде възстановено в рамките на 2023 г.

11.2. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Капиталови ценни книжа	27 088	25 672
	27 088	25 672

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
В началото на периода	25 672	24 019
Придобити през периода	3	145
Отписани през периода	(82)	(147)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		
- увеличение	1 558	1 673
- намаление	(63)	(18)
Салдо в края на периода	27 088	25 672

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

	31.12.2022 г. BGN '000	31.12.2021 г. BGN '000
Отчитани по себестойност инвестиции, класифицирани в съответствие с МСФО 5		
Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед	-	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.

На 18.07.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Ковотсос Техтайлс Лимитед - Република Кипър за продажба на участието на Дружеството в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед. За покупката на акциите, купувачът дължи на Дружеството покупна цена в размер 1 840 000 евро. Към датата на договора, купувачът е платил аванс в размер на 227 100 евро. Остатъкът от покупната цена в размер на 1 612 900 евро се дължи не по-късно от 31.12.2023 г. (прил. 11.4.).

11.4. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Подотчетни лица	-	8
Вземания други	-	1
Предплащания	-	4
Вземане от продажба на инвестиция, държана за продажба	3 155	-
Вземания по сделки с ценни книжа	-	302
<i>Обезценка на вземания по сделки с ценни книжа</i>	-	<i>(74)</i>
Вземания по сделки с ценни книжа, нето	-	228
Други вземания (ИП)	157	51
Търговски вземания (нето)	3 312	292

Съгласно сключен Договор за покупко-продажба на акции от 18.07.2022 г. между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Ковотсос Техтайлс Лимитед - Република Кипър, за продажба на инвестиция на Дружеството в Мадара Българиян Пропърти Фънд Лимитед, която е класифицирана като държана за продажба (прил. 11.3.), възникна вземане в размер 1 612 900 евро или 3 155 хил. лв., посочено в таблицата по-горе, което се дължи не по-късно от 31.12.2023 г. Вземането на Дружеството е обезпечено от длъжника с акциите, предмет на сделката, поради което ръководството на Дружеството счита, че то е изложено на нисък кредитен риск.

Търговските вземания не са лихвоносни.

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

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

Към 31.12.2022 г. не са отчитат обезценки с натрупване на търговски и други вземания (2021 г.: 74 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)	
2022	3 312	3 312
2021	60	60

12. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Разплащателни сметки	47	223
<i>в лева</i>	<i>47</i>	<i>223</i>
Общо парични средства и парични еквиваленти	47	223

13. Основен капитал и резерви**13.1. Основен акционерен капитал**

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 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 2021 г.	248	248
На 1 януари 2022 г.	248	248
На 31 декември 2022 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 2022 г. и 2021 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 2022 г.

14. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
Обезпечени заеми						
Облигации	4 030	7 680	11 710	4 018	11 523	15 541
Други заеми - репа	26 887	-	26 887	25 688	-	25 688
Общо обезпечени заеми	30 917	7 680	38 597	29 706	11 523	41 229
Общо задължения по заеми	30 917	7 680	38 597	29 706	11 523	41 229

Получени заеми	BGN(000) Главница	BGN(000) Лихва	BGN(000) Сума	Вал.	Лихва	Падеж
Облигационен заем	11 523	187	11 710	EUR	6M Euribor+4,00 % на годишна база, но не по-малко от 2,25 %	06.10.2025
Други заеми - репа	26 469	418	26 887	BGN	4,00 %-4,50 %	през 2023

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 42 228 хил. лв. (2021г.: 23 856 хил. лв.).

15. Търговски и други задължения

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Задължения към доставчици и по други договори	15	449
Задължения към акционери	-	28
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	4	4
Задължения за данъци	1	1
Задължения във връзка с покупка на инвестиции в дъщерни дружества	35	-
Задължения по получени аванси за продажба на финансови инструменти	2 285	-
Общо	2 340	482

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

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

Задълженията във връзка с покупка на инвестиции в дъщерни дружества в размер на 35 хил. лв. представляват възнаграждение по сключен на 16.12.2022 г. окончателен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД (прил. 9 и 10 по-горе). Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв., като част от нея в размер на 35 хил. лв. се дължи през 2023г., според изпълнение на определени договорени условия при продажбата.

Задълженията по получени аванси за продажба на финансови инструменти в размер на 2 285 хил. лв. са във връзка с Предварителен договор за покупко-продажба на акции от капитала на българско юридическо лице, чиито ценни книжа се търгуват на БФБ АД, по който договор Дружеството е продавач. Договорена е продажна цена за акциите в размер на 2 385 хил. лв., от които 2 285 хил. лв.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината, приключваща на 31 декември 2022

се заплащат авансово, а останалите 100 хил. лв. – до 30.06.2023 г., което е крайния срок за приключване на сделката.

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 във Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД от м.12.2022г. Дружеството притежава 99,80 % от капитала.

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 2022 г. и към 31.12.2022 г. няма начислени обезценки за вземания от свързани лица (към 31.12.2021 г. – няма начислени обезценки).

Към 31.12.2022 г. Дружеството отчита вземания от свързани лица в размер на 2 хил. лв. във връзка с предоставен заем на АРТЕА 12 ЕООД със срок на погасяване до 08.04.2023 г. и годишна лихва 2 %. Лихвите по заема за 2022 г. са незначителни като стойност (под 1-ца в хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството е отчело приходи от дивиденди от УД Златен Лев Капитал в размер на 60 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

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения	<u>42</u>	<u>49</u>
	<u>42</u>	<u>49</u>

17. Разпределение дивиденди

Съгласно решения на Общото събрание на акционерите на Дружеството, през 2022 г. и 2021 г. не са разпределяни дивиденди.

18. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има капиталови ангажименти за 11 735 хил. лв. (2021 г. - 15 647 хил. лв.), които са свързани със сключен на 06.10.2017 г. 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 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Котира			
		Общо	ни цени	Значителни	Значителни
			на	наблюдава	ненаблюдав
			активни	ни входящи	ани входящи
Дата на		пазари	данни	данни	(Ниво
оценка		(Ниво 1)	(Ниво 2)	(Ниво 3)	
		хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Капиталови ценни книжа	31.12.2022	27 088	27 088		

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2021 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Котира			
		ни цени			
		на			
		активни			
		пазари			
Дата на оценка		Общо	(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

През 2022 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 не принудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност се използват следните методи и допускания:

- Дългосрочни вземания с плаващи и фиксирани лихви – използват са входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжникът, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансирането на проекта/сделката. Към 31 декември 2022 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 дискотираните 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 2022 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 2022 г., както и през 2021г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

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

Лихвен риск

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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022

представляващи задължения по договори за репо на ценни книжа в размер на 26 469 хил. лв. главници са с фиксирани лихвени проценти. Безлихвените задължения по репа са в размер на 418 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихвените пасиви, представляващи задължения по облигационен заем в размер на 11 523 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 187 хил. лв. Останалите финансови пасиви и задължения на Дружеството са безлихвени.

Анализ на чувствителност към изменения на лихвени %**Ефект върху печалба/(загуба), нето от данъци****31.12.2022 г.****При увеличение на лихвени нива с 0,75%****(78)****При намаление на лихвени нива с 0,75%****78***Ликвиден риск*

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

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

Към 31 декември 2022 г.

	1 година хил. лв.	1-5 години хил. лв.	> 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	32 598	8 244	-	40 842
Търговски и други задължения	2 340	-	-	2 340
	34 938	8 244	-	43 182

Към 31 декември 2021 г.

	1 година хил. лв.	1-5 години хил. лв.	> 5 години хил. лв.	Общо 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

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 2022 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 2022г., както и през 2021 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:

	2022 г.	2021 г.
Нетна печалба в хил. лв.	81	196

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 2022 г., представляващ неразделна част от настоящия годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2022 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 2021 г. и през 2022 г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

22. Ефект от пандемията от COVID-19 и войната между Украйна и Руската федерация върху дейността на Дружеството. Макроикономическа среда

Ограниченията и мерките, предприети за ограничаване на пандемията от COVID-19 не оказаха съществено влияние върху дейността на Дружеството.

През периода се извършиха дължимите разплащания от Дружеството към контрагенти и облигационери. Дружеството има малко на брой наети лица, което позволи да не се предприемат специални мерки, свързани с пандемията от COVID-19. Членовете на СД, предприемаха индивидуални лични здравни мерки, както и позициониране на работния процес и контакти с контрагенти и институции, позволяващи им без съществени забавяния да изпълняват адекватно своите функции.

Като положителна тенденция може да се отбележи постепенното нормализиране на ситуацията с пандемията от COVID-19, което се наблюдава през 2022 г. в страната и в държавите от ЕС, значителното облекчаване на мерки и ограничения, възстановяване на пътувания, транспорт, туризъм и други икономически дейности, които бяха сериозно засегнати по време на пандемията в периода 2020 – 2021 година.

Дружеството не се е възползвало от икономически или социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

Усложнената международна обстановка през последната година, свързана с напрежението между Украйна и Руската федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други страни спрямо Руската федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и на физически лица, свързани със събитията в Украйна.

Дружеството не е изложено на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна, но въздействието ѝ по линия на поскъпването на суровини и енергийни източници, доведе до значителна инфлация в ЕС, Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв, Европейската ЦБ и БНБ неколкратно повишиха основните си лихвени проценти през 2022 г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. Това не доведе до съществено покачване на лихвените разходи на Дружеството, тъй като то изплати през годината падежиралата главница по емитирания облигационен заем, който е единствения финансов пасив на Дружеството с плаващ лихвен процент, а поради плащането на част от главницата, разходите за лихви са по-малки от тези за предходната година.

През 2022 г. и в началото на 2023 г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022 г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023 г. Световната икономика продължава да се сблъсква с големи предизвикателства, породени от продължителните ефекти на три мощни сили: руската инвазия в Украйна, нарастващата инфлация и забавянето на растежа в Китай. През 2022 г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6 % през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3 % през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

23. Събития след датата на отчета

Не са възникнали коригиращи събития или съществени некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и датата на оторизирането му за издаване.

Доклад за дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД през 2022г.

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 2022г. 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 2022г., са представени подробно в пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва 2022г. с нетна печалба в размер на 81 хил. лв., спрямо нетна печалба 196 хил. лв. за 2021г. и нетна печалба 353 хил. лв. за 2020г.

Балансовата стойност на активите на Дружеството е в размер на 43 343 хил. лв., спрямо 44 034 хил. лв. за 2021г. и 46 503 хил. лв. за 2020г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Ефект от пандемията от COVID-19 и войната между Украйна и Руската федерация върху дейността на Дружеството. Макроикономическа среда

Ограниченията и мерките, предприети за ограничаване на пандемията от COVID-19 не оказаха съществено влияние върху дейността на Дружеството.

През периода се извършиха дължимите разплащания от Дружеството към контрагенти и облигационери. Дружеството има малко на брой наети лица, което позволи да не се предприемат

специални мерки, свързани с пандемията от COVID-19. Членовете на СД, предприемаха индивидуални лични здравни мерки, както и позициониране на работния процес и контакти с контрагенти и институции, позволяващи им без съществени забавяния да изпълняват адекватно своите функции.

Като положителна тенденция може да се отбележи постепенното нормализиране на ситуацията с пандемията от COVID-19, което се наблюдава през 2022 г. в страната и в държавите от ЕС, значителното облекчаване на мерки и ограничения, възстановяване на пътувания, транспорт, туризъм и други икономически дейности, които бяха сериозно засегнати по време на пандемията в периода 2020 – 2021 година.

Дружеството не се е възползвало от икономически или социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

Усложнената международна обстановка през последната година, свързана с напрежението между Украйна и Руската федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други страни спрямо Руската федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и на физически лица, свързани със събитията в Украйна.

Дружеството не е изложено на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна, но въздействието ѝ по линия на поскъпването на суровини и енергийни източници, доведе до значителна инфлация в ЕС, Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв, Европейската ЦБ и БНБ неколкратно повишиха основните си лихвени проценти през 2022г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. Това не доведе до съществено покачване на лихвените разходи на Дружеството, тъй като то изплати през годината падежиралата главница по емитирания облигационен заем, който е единствения финансов пасив на Дружеството с плаващ лихвен процент, а поради плащането на част от главницата, разходите за лихви са по-малки от тези за предходната година.

През 2022г. и в началото на 2023г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023г. Световната икономика продължава да се сблъсква с големи предизвикателства, породени от продължителните ефекти на три мощни сили: руската инвазия в Украйна, нарастващата инфлация и забавянето на растежа в Китай. През 2022г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6 % през септември 2022г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3 % през декември 2022г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

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 2015г. бе прието Парижкото споразумение, което задава рамката на действията за реагиране на промените в климата от 2021г. 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 определени 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 2019г. 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 (2008-2012г.) бе поставена цел за средно 5% намаление на глобалните емисии от парникови газове спрямо нивата им от 1990г., а през втората фаза (2013-2020г.) – 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 допринесе за постигането на общите цели – намаляване на емисиите парникови газове с поне 55% до 2030г. 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 неглижирана, 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 2022г. по предварителни данни се увеличава в реално изражение с 3.4% спрямо 2021 г. и възлиза на 165.4 млрд. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 84.57 млрд. евро, като на човек от населението се падат средно 12 971 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 ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

➤ **Кредитен риск**

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

Най-голямата международна рейтингова агенция S&P Global Ratings (Стандарт енд Пуърс) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' със стабилна перспектива.

➤ **Валутен риск**

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

➤ **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

➤ **Инфлационен риск**

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен

борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Съгласно данни от НСИ, инфлацията през декември 2022г. спрямо декември 2021г. е в размер на 16,9 %, като за месеците януари и февруари 2023г. тенденцията е за сравнително запазване на този процент, спрямо съответния месец на 2022г. Факторите, които оказват влияние върху ръста на инфлацията вероятно ще продължат да имат негативен ефект и през останалите месеци на 2023г.

➤ **Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки, че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

➤ **Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

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

Б. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

➤ **Рискове, свързани с дейността и структурата на дружеството**

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

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

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

➤ **Фирмен риск**

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадена компания, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Зенит Инвестмънт Холдинг АД, като дружество от холдингов тип е да не осъществява ефективно управление на инвестиционния си портфейл. Също така липсата на ресурс за финансиране на планирани инвестиции може да доведе до отрицателни финансови резултати, а това пряко влияе върху финансовото състояние на Зенит Инвестмънт Холдинг АД.

Фирменият риск обединява **бизнес риска и финансовия риск**.

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

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

Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от затруднения при изплащане на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения. Приемливата или "нормалната" степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

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

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

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Дружеството;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;

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

➤ **Кредитен риск**

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

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

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

Дружеството има задължение по облигационен заем, което е с плаваща лихва, което го излага на лихвен риск при по-големи промени на лихвените нива. Лихвената главница по този заем е в размер на 11 523 хил. лв. към края на 2022 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 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 31.12.2022г. е на стойност 37 368 хил. лв., спрямо 37 464 хил. лв. за 2021г. и 39 354 хил. лв. за 2020г. 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.

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022

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 31.12.2022г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД притежава текущи финансови активи в размер на 37 368 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 31.12.2022г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2022
Емитент	BGN '000
Елхим-Искра АД	4
Албена АД	4
Стара планина холд АД	3
Холдинг Варна АД	4 338
Химимпорт АД	19
Монбат АД	1
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	1 001
Еврохолд България АД	9
Тексим Банк АД	168
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	5 959
Трейсгруп холд АД	6
Зърнени храни България АД	2
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	11 792
Първа Инвестиционна Банка АД	8
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	3
Индустриален холдинг България АД	5
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32
Аванс Терафонд АДСИЦ	8
Инвестиционна Компания Галата АД	1 942
Химснаб България АД	1 784
Общо	27 088
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	9 521
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	488
Вземания по заеми	67
Вземания от лихви по заеми	3
Други вземания	201
Общо	10 280
Всичко текущи финансови активи	37 368

Към 31.12.2022г. пасива на отчета за финансовото състояние на Зенит Инвестмънт Холдинг АД включва: Общо собствен капитал в размер на 2 214 хил. лв., формиран от Основен капитал от 248 хил. лв., Резерви – 104 хил. лв. и Натрупани печалби от дейността – 1 862 хил. лв.

Нетекущи пасиви от задължения по емитирания облигационен заем – 7 680 хил. лв.

Пасиви по отсрочени данъци в размер на 192 хил. лв.

Текущи пасиви в размер на 33 257 хил. лв., от които 3 843 хил. лв. текуща част от задължения по емитирания облигационен заем, 26 469 хил. лв. – привлечени средства по репо сделки, 418 хил. лв. - лихви по репо сделки, 187 хил. лв. - лихви по облигационен заем, 2 335 хил. лв. - задължения към доставчици и други контрагенти, 5 хил. лв. – задължения към персонала и данъчни задължения.

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: 6М 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.

- 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.

На 13.12.2022г. е извършено девето лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 138 579.29 EUR чрез левовата равностойност от 271 037.53 лв. и трето 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 05.04.2022г.

На 23.12.2022г. е извършено десето лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 127 678.85 EUR чрез левовата равностойност от 249 718.13 лв. и четвърто 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 05.04.2022г.

Нетния резултат от финансови операции на Зенит Инвестмънт холдинг АД за годината е положителен в размер на 300 хил. лв., за 2021г. е 713 хил. лв., а за 2020г. – 488 хил. лв.

Разходите за дейността на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през годината са в размер на 245 хил. лв. Нетната печалба за 2022г. е 81 хил. лв., за 2021г. – нетна печалба 196 хил. лв., а за 2020г. – нетна печалба 353 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

Не са настъпили съществени събития след датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за 2022г., които да са от съществено влияние върху дейността и/или резултата на Дружеството и да подлежат на допълнителни корекции или оповестяване.

1.4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Зенит Инвестмънт Холдинг АД ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Дружеството, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на Дружеството;
- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

1.5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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

През 2022г. 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 2022г. 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 своєвременен 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 31.12.2022г.	Сума в хил.лв. 2022	% от общите приходи 2022	Сума в хил.лв. 2021	% от общите приходи 2021
От операции с финансови активи и инструменти	1	0,04 %	1	0,04 %
От репо операции с финансови инструменти	466	20,89%	534	19,76%
От преоценка на притежавани акции	1 558	69,83 %	1 673	61,89 %
От дивиденди	62	2,78 %	2	0,07 %
Други приходи от лихви, начислени неустойки по неизпълнени ангажименти и други	144	6,46 %	493	18,24 %
Общо приходи	2 231	100,00 %	2 703	100,00 %

През 2022г. 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 2022г. 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 2022г. са сключени следните сделки от съществено значение за емитента:

- На 13.12.2022г. е извършено девето лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 138 579.29 EUR чрез левовата равностойност от 271 037.53 лв. и трето 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 05.04.2022г.
- На 23.12.2022г. е извършено десето лихвено плащане по емисия облигации на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ISIN BG2100018170, борсов код OZ4A, в размер на 127 678.85 EUR чрез левовата равностойност от 249 718.13 лв. и четвърто 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 05.04.2022г.
- На 18.07.2022г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Ковотсос Тектайлс Лимитед - Република Кипър за продажба на инвестиция на Дружеството в Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитед. За покупката на акциите, купувачът дължи на Дружеството покупна цена в размер 1 840 000 евро. Към датата на договора, купувачът е платил аванс в размер на 227 100 евро. Остатъкът от покупната цена в размер на 1 612 900 евро се дължи не по-късно от 31.12.2023г.
- На 16.12.2022г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв.

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.

Няма такива сделки през отчетния период на 2022 година.

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

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022

страната, но това е общ всеобхватен ефект от COVID-19 пандемията. Ефектите на пандемията нямаха съществено влияние върху дейността на Дружеството, като през 2022г. се наблюдава значително подобрене в ситуацията, както в страната, така и в чужбина. Друго събитие с необичаен характер е инвазията на Руската Федерация в Украйна, започнала на 24.02.2022г., която продължава и към датата на съставяне на индивидуалния годишен финансов отчет 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 2022г. 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

	2022		2021	
	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 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	505	100 %	-	100 %
Общо	2 616		2 111	-

На 29.11.2019г. СД на Дружеството е взел решение притежаваните от Зенит Инвестмънт Холдинг АД участия в Мадара Бългериън 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 ОБЯВЕНИ ЗА ПРОДАЖБА

	2022		2021	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Мадара Бългериън Пропърти Фънд	-	-	3 489	53.9%
Общо	-		3 489	

Инвестициите на Дружеството във финансови активи са представени в Таблица 1 по-горе в Доклада за дейността за 2022 година.

Източници на финансиране за основните инвестиции на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през 2022г. са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

3.8. Информацията 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 информацията 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 2 хил. лв., падеж 08.04.2023 г., лихва 2 % годишно.

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. Информацията 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 2022 г. Дружеството е предоставило следните заеми:

- на Артеа 12 ЕООД, ЕИК 205989253 в размер на 2 хил. лв., падеж 08.04.2023 г., лихва 2 % годишно.

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

През 2022г. 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 2020г. и 2021г. 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 2022г. 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 2022 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента и неговата Група. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на Дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

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

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

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

През 2022г. не са извършвани промени в Съвета на директорите на Зенит Инвестмънт Холдинг АД.

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 2022г. 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 2022 година
Марин Иванов Стоев – Изпълнителен директор от 02.06.2021г.	7 506,00 лв.
Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД от 02.06.2021г.	22 518,00 лв.
Ивелина Кирова – член от 02.06.2021г.	7 506,00 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 31.12.2022г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2022г. 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;

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

**Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022**

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;

Дрийм Еър“ ЕАД, ЕИК: 205527179, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к. 1540, р-н Слатина, бул. Христофор Колумб №1, бл.3, ет.3 – Председател на съвета на директорите и представляващ дружеството;

ЛФ Имоти ЕООД, ЕИК 206694850, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53 – Управител;

ФОРУЪРД ЕАД, ЕИК 206560303, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Искър, п.к.1592, бул. Христофор Колумб № 43 – Изпълнителен директор;

ФЛАЙ ЛИЙЗ ЕООД, ЕИК: 206173720, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, бул.Брюксел №1 – Управител.

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;

Член на Съвета на Директорите и представляващ ТК-Холд АД, с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица 6;

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;

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

**Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022**

Член на управителния съвет на Сдружение АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ АВИОКОМПАНИИ 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

Изпълнителен директор на „ДРИЙМ ЕЪР“ ЕАД, с ЕИК: 205527179, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1540, р-н Слатина, ж.к. Летище София, бул. „Христофор Колумб“ № 1, бл. 3, ет. 3

Председател на Съвета на директорите на ФОРУЪРД ЕАД, ЕИК 206560303, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. Христофор Колумб № 43

Представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Добруджанска мебел АД с ЕИК 834025235 с адрес гр. София, бул. Цар Борис III №140;

Представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Рилски лен АД с ЕИК 122006101 с адрес гр. Самоков, ул. Софийско шосе №9.

Представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Програмни продукти и системи АД, с ЕИК 831639462, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;

Представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Изгрев АД с ЕИК 106006580, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, бул. бул. Цар Борис III-ти № 140;

Представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Технотекс АД, с ЕИК 822150722, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, бул. Цар Борис III-ти № 140;

Управител на „ИТАЛ МЕБЕЛ“ ЕООД, с ЕИК 130914216, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, бул. „Цар Борис III“ № 140;

Управител на ТК-ЛИЗИНГ ООД, с ЕИК 130017743, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, бул. Цар Борис III № 140.

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

Член на Съвета на директорите на ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД, с ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет. 1.

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 2022г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на

емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

3.21. Данни за Директора за връзки с инвеститора.

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

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

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

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

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

Към 31.12.2022 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%	94 026	94,03
Други акционери-физически лица	33.56%	83 350	83,35
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.

Зенит 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 2022г. 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 2022г. 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.

30 март 2023г.
София

Изп. директор:
Марин Стоев

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 2022г. 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	37,86%	94 026	94,03
Други акционери-физически лица	33.56%	83 350	83,35
Всичко	100.00%	248 364	248

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Индивидуален финансов отчет и Индивидуален доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2022

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

Видно от таблиците, през отчетния период на 2022г. няма значителни промени в акционерното участие в капитала на Дружеството.

Дружеството има преки участия в следните дъщерни дружества:

	2022		2021	
	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 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	505	100 %	-	-
Общо	2 616		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 2022 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.

30 март 2023г.
София

Изп. директор:
Марин Стоев

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2022г.

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 2022 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 2022 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 2022г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА и възлиза на три минимални работни заплати. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2021 година
Марин Иванов Стоев – Изпълнителен директор от 02.06.2021г.	7 506,00 лв.
Здравко Атанасов Стоев – Председател на СД от 02.06.2021г.	22 518,00 лв.
Ивелина Кирова –член от 02.06.2021г.	7 506,00 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	2018	2019	2020	2021	2022
СД	77	101	86	49	42
Служители	18	30	31	30	37
	95	131	117	79	79



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

През 2022г. не е упражнявана възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.

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

През 2022г. 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.

30.03.2023г.
гр. София

Председател на СД: Здравко Стоев

Д Е К Л А Р А Ц И Я

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 31.12.2022г., 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 31.12.2022 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.

30.03.2023 г.

Декларатори: 1. Марин Стоев

2. Мая Влъчкова