

Съвет на директорите:

Ивелина Василева

Членове на СД:

Тодор Тодоров

Илина Милева

Адрес на управление:

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

Обслужващи банки:

Тексим банк АД
ЦКБ АД

Дата на одобрение:

30.04.2026г.

Одитор:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2025 година

	Приложения	31.12.2025 г. BGN'000	31.12.2024г. BGN'000
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти, нетно	6.1.	1 902	54
Нетна печалба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	6.1.	(1 286)	2 286
Други финансови приходи	6.1.	904	964
Други финансови разходи	6.1.	(3 310)	(4 013)
Нетен резултат от финансови операции		(1 790)	(709)
Приходи от продажби	6.2.	5 677	1 420
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти		1 668	1 528
		(5 828)	(2 172)
Нефинансови разходи, в т.ч.:			
Разходи за материали и външни услуги	6.4.	(1 666)	(951)
Разходи за амортизации	9	(286)	(60)
Разходи за персонала	6.3.	(2 570)	(1 086)
Балансова стойност на продадени материални запаси		(1 116)	-
Други разходи за дейността	6.5.	(190)	(75)
Нетен резултат от нефинансови операции		1 517	776
		(273)	67
Печалба преди данък върху печалбата			
Разход за данък върху печалбата	8	433	(47)
		160	20
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА			
в т.ч. за групата		98	(11)
за неконтролиращо участие		62	31
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		160	20
в т.ч. за групата		98	(11)
за неконтролиращо участие		62	31
Нетна печалба на акция (в лв.)	7	0.39	(0.04)

Изпълнителен директор:
Ивелина Василева

Съставител:
Мая Влъчкова

Дата на одобрение на консолидирания финансов отчет:
София, 30 април 2026 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2025 година

	<i>Приложения</i>	31.12.2025 г. BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	9	963	1 006
Нематериални активи	9	642	8
Инвестиционни имоти	11	22 630	14 262
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	12.1.	687	546
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	12.2.	1 516	1 373
Акции и дялове в асоциирани предприятия		45	-
Репутация	10	6 093	5 486
Активи по отсрочени данъци	8	652	129
		33 228	22 810
Текущи активи			
Стоки	4.1	410	-
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	12.1.	8 527	10 587
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	12.2.	35 509	39 715
Предоставени аванси	12.3.	-	6 700
Търговски и други вземания	12.3.	7 400	8 252
Предплатени разходи	13	18	710
Парични средства и парични еквиваленти	14	1 876	1 424
		53 740	67 388
ОБЩО АКТИВИ		86 968	90 198
<i>Получени чужди активи</i>	19	363 000	134 566
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	15.1.	248	248
Резерви	15.2.	104	104
Натрупани печалби		3 994	3 789
Собствен капитал за групата		4 346	4 141
Неконтролиращо участие	18	371	309
Общо собствен капитал		4 717	4 450
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационен заем	16	56 719	42 494
Дългосрочни задължения към застрахователи и други		33	956
Пасиви по отсрочени данъци	8	388	517
		57 140	43 967
Текущи задължения			
Текущи финансови пасиви	16	21 212	32 827
Търговски и други задължения	17	3 899	8 954
		25 111	41 781
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		86 968	90 198
<i>Задължения по получени чужди активи</i>	19	363 000	134 566

Изпълнителен директор:
Ивелина Василева

Съставител:
Мая Вълчкова

Дата на одобрение на консолидирания финансов отчет:
София, 30 април 2026 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев
Регистриран одитор, №684

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

за годината, завършваща на 31 декември 2025 година

	Приложения	31.12.2025 г. BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5 885	1 536
Плащания на доставчици		(4 068)	(1 277)
Парични потоци от финансови активи, нетно		(1 121)	2 735
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(2 284)	(994)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		203	215
Платени/възстановени данъци върху печалбата		(15)	(13)
Други постъпления/(плащания), нетно		(321)	1 402
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		(1 721)	3 604
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на инвестиционни имоти		-	(156)
Покупки на имоти, машини и оборудване		(18)	(940)
Плащане на задатък за придобиване на имоти		-	(2 400)
Постъпления от продажби на инвестиции		896	6 420
Плащания за придобиване на инвестиции		(3 616)	(21 048)
Парични потоци, използвани за придобиване на контрол над дъщерни дружества		(5)	(2 800)
Получени дивиденди от инвестиции		-	1
Получени лихви		121	16
Други постъпления/(плащания), нетно		(6 917)	85
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		(9 539)	(20 822)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на облигации		13 691	21 514
Платени главници по облигационни заеми		-	(1 956)
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		(156)	(100)
Платени лихви по облигационен заем		(1 646)	(2 013)
Постъпления от заеми		834	297
Платени заеми		(673)	(152)
Други постъпления/(плащания), нетно		(338)	(10)
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност		11 712	17 580
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		452	362
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1 424	1 062
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	14	1 876	1 424

Изпълнителен директор:

Ивелина Василева

Съставител:

Мая Вълчкова

Дата на одобрение на консолидирания финансов отчет:

София, 30 април 2026 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:

Николай Полинчев

Регистриран одитор, №684

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 за годината, завършваща на 31 декември 2025 година

	Общо собствен капитал, принадлежащ на собствениците на компанията - майка				Общо собствен капитал, принадлежащ на неконтролиращото участие	Общо собствен капитал
	Основен акционерен капитал	Резерви	Надрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал		
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2024 година	248	104	3 800	4 152	278	4 430
Промени в собствения капитал за 2024 година						
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	(11)	(11)	31	20
* нетна печалба за годината	-	-	(11)	(11)	31	20
Салдо на 31 декември 2024 година	248	104	3 789	4 141	309	4 450
Промени в собствения капитал за 2025 година						
Други изменения	-	-	107	107	-	107
Ефекти, поети от неконтролиращото участие, в т.ч.:	-	-	107	107		107
* от намаление на участия в дъщерни дружества	-	-				-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	98	98	62	160
* нетна печалба за годината	-	-	98	98	62	160
Салдо на 31 декември 2025 година	248	104	3 994	4 346	371	4 717

Изпълнителен директор:
 Ивелина Василева

Съставител:
 Мая Влъчкова

Дата на одобрение на консолидирания финансов отчет:
 София, 30 април 2026 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад:
 Николай Полинчев
 Регистриран одитор, №684

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Консолидиран отчет за паричните потоци

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Пояснителни приложения

1-55

Консолидиран годишен доклад за дейността

56-80

Декларация за корпоративно управление

81-86

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

87

Доклад на независимия одитор

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Информация за икономическата група

Финансовият отчет на групата на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Групата“) за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 24.04.2026 г.

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

През отчетния период на 2025 г. няма промени в наименованието на Групата и на Дружеството-майка.

Основната дейност на Дружеството-майка 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-майка участва. Към 31 декември 2025 г., акционерите на Дружеството-майка са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	9.80%	24 348	24,35
НИК АД	9.70%	24 090	24,09
Загора Фининвест АД	9.08%	22 550	22,55
Други акционери-юридически лица	37,89%	94 095	94,09
Други акционери-физически лица	33.53%	83 280	83,28
Всичко	100.00%	248 364	248

Видно от таблицата, Групата няма крайно дружество-майка.

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

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

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

Одитният комитет има следния състав:

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

1.1. Регулаторна рамка

Дружеството-майка 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-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД с борсов код ZNTH.

1.2. Структура на икономическата група

1.2.1. Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирало, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирало.

Дружеството-майка Зенит Инвестмънт Холдинг АД е българско дружество. Дружеството – майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

1.2.2. Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата или акциите или дяловете на въпросното предприятие се притежават единствено с оглед на последващата им продажба. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 31.12.2025 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следните дъщерни дружества:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
УД Златен Лев Капитал ЕАД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	100.00%
АРТЕА 12 ЕООД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	100.00%
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	99,97%
Зенит Имоти АДСИЦ	Зенит Инвестмънт Холдинг АД	85,98%

Дружеството-майка притежава 100% от две от своите дъщерни дружества, във връзка с третото дъщерно дружество Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД, Групата отчита собствен капитал, принадлежащ на „неконтролиращо участие“ в размер на 1 хил. лв., без промяна през отчетния период на 2025 г., като инвестицията е придобита в края на 2022 година. Във връзка с четвъртото дъщерно дружество Зенит Имоти АДСИЦ, Групата отчита собствен капитал, принадлежащ на „неконтролиращо участие“ в размер на 371 хил. лв., като инвестицията е придобита в края на октомври 2023 година, когато Дружеството-майка придобива 100 % от капитала на дружеството, след което в края на декември 2023 г. част от инвестицията в размер на 14,02 % е продадена на трети лица, в резултат, на което възниква посочения по-горе ефект за „неконтролиращо участие“.

УД Златен Лев Капитал ЕАД е българско дружество, учредено през 2000г., регистрирано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 130401167. Дружеството има издаден лиценз от КФН № 16-УД/23.02.2006г. Предметът на дейност на УД Златен Лев Капитал ЕАД е „управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително: управление на инвестициите; администриране на дяловете, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, управление на риска, водене на книгата на притежателите на дялове, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги. Управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги: управление на дейността на национални инвестиционни фондове; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти; съхранение и администриране на дялове на предприятия за колективно инвестиране”.

Управляващото дружество издава, предлага за продажба и изкупува обратно дялове на управляваните колективни инвестиционни схеми всеки работен ден. Издаденият лиценз на Управляващото дружество има действие за всички държави членки, но през 2025 г. услугите му се предлагат само на територията на България.

През 2025 г. дейностите, извършвани от УД Златен Лев Капитал ЕАД, са свързани основно с дейността по управление на две колективни инвестиционни схеми: Договорен Фонд “Златен лев” и Договорен Фонд „Златен лев Индекс 30”. През 2025 г. УД Златен Лев Капитал ЕАД не е извършвал доверително управление на индивидуални портфейли.

АРТЕА 12 ЕООД е българско дружество учредено през 2020 г., регистрирано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 205989253. Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, вътрешна и външно-търговска дейност, извършване на комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, търговско представителство и посредничество, придобиване и управление на дялови участия в други дружества, реструктуриране и управление на дружества, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от българското законодателство. Основната му дейност е свързана с Други финансови услуги. Дружеството е учредено на 22.01.2020 г. и вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания на 24.01.2020 г. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Дружеството е придобито от Зенит Инвестмънт Холдинг АД през месец юли 2020 г. за сума в размер на 5 хил. лв., равна на номиналната стойност на капитала на АРТЕА 12 ЕООД.

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитала до 605 000 лева. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла с номинал 1 лев.

На 12.03.2025 г. е вписано ново увеличение на капитала до 6 535 000 лева чрез емитиране на 370 000 нови дяла всеки с номинал 1 лева. На 15.04.2025 г. капиталът е увеличен отново до 6 665 000 лева, разпределен в 6 665 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

На 31.07.2024 г. са Подписани два Договора за придобиване дяловете на две дружества, като следствие от подписано на 15.07.2024 г. рамково споразумение между НОРД Шипинг ЕООД, ХЕМУСТУРИСТ АД и Артеа 12 ЕООД за придобиване 100% на ДКЦ Черни връх и Хоспис Черни връх както следва:

- 100% от капитала на ДКЦ Черни връх за сумата от 1 800 000 лева
- 100% от капитала на Хоспис Черни връх за сумата от 1 000 000 лева

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

31.01.2025 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капитала на „Пулс Медикал“ ЕООД.

ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД, ЕИК 121712048, е българско акционерно дружество, основано през 1998 г. Дружеството получава разрешение за извършване на дейност като ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК през 1998 г. № РГ-03-0156, преиздаден с номер № РГ-03-156/09.03.2009 г. за извършване на инвестиционни услуги и дейности в рамките на Европейския съюз и Европейското икономическо пространство. Член е на Централен депозитар АД и Българска фондова борса АД.

Предметът на дейност на дружеството обхваща извършване на инвестиционни услуги и дейности по чл. 6, ал. 2 от - Закон за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) в рамките на Европейския съюз и Европейското икономическо пространство. Посредникът извършва и допълнителните услуги по чл. 6, ал. 3 от ЗПФИ.

Дружеството е придобито от Зенит Инвестмънт Холдинг АД през месец декември 2022 г. за сума в размер на 505 хил. лв., от които 455 хил. лв. са платени през 2021 г., 15 хил. лв. са доплатени през 2022 г. и останалата част е доплатена през 2023 г. след изпълнение на определени условия.

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ, ЕИК 175255336 е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел през 2007 г. и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007 г. на Комисията за финансов надзор. Предметът му на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им (чл. 7 от Устава на дружеството).

Основните цели, които бяха поставени пред дружеството са:

- осигуряване на устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите на Зенит Имоти АДСИЦ;
- осигуряване на нарастващ оперативен доход, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите.

Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. Акциите са неделими. Всяка акция, дава право на един глас в общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

През 2025 г. стратегията на Зенит Имоти АДСИЦ, която съответства на предмета му на дейност, се състои в стремеж да се осигури нужното финансиране и да се придобият търговски недвижими имоти, които да носят постоянен текущ доход под форма на наем /аренда/ или възможност за доход от нарастване на тяхната стойност. Доходите от или стойността на недвижимите имоти значително се влияят от икономическите условия в страната и в международен план.

С Договор за продажба на дружествени дялове от 06.01.2025 год. вписано на 15.01.2025 год в Търговски регистър се извършва смяна на собствеността на дружеството, като едноличният собственик на капитала „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД продава 100 % от собствеността на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

На 23.01.2025 едноличния собственик на капитала „Зенит Имоти“ АДСИЦ е взел решение за увеличаване на капитала с 10 дяла, с номинална стойност от 100 лв. и емисионна стойност 1000 лв. Основният капитал на Дружеството се състои от 67 010 равни дяла с номинална стойност в размер на 100 лв. за дял или общо 6 701 000 лв.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „Витенда Истейт“ ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им

Дружеството е придобито от Зенит Инвестмънт Холдинг АД през в края на месец октомври 2023 г. за сума в размер на 2 048 хил. лв. За целите на консолидирания отчет за паричните потоци, потоците използвани за получаване на контрол над дружеството през 2023 г. са отрицателни в размер на 1 959 хил. лв., в т.ч.: положителен паричен поток от придобиването – 89 хил. лв. и прехвърлено възнаграждение за придобиването – (2 048) хил. лв.

2. База за изготвяне

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е консолидиран в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще, в т.ч. ефекта от продължаващата война между Украйна и Русия.

2.1. Изявление за съответствие

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

2.2. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата. При консолидацията е прилаган подходът на “икономическо предприятие”, като за оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

2.2.1. Консолидация на дъщерни дружества

В консолидирания финансов отчет отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за същественияте обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминиращи консолидационни записвания.

Дяловете на съдружници - трети лица в дъщерните дружества, извън тези на акционерите на дружеството-майка, се посочват самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за всеобхватния доход и консолидирания отчет за промените в собствения капитал като “неконтролиращо участие”. Неконтролиращото участие съдържа: а) сумата на дела на акционерите (съдружниците) - трети лица към датата на консолидацията за първи път в справедливата (намерената стойност) на всички разграничими придобити активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения на всяко от съответните дъщерни дружества, определена (на база дела) чрез пропорционалния метод, и б) изменението на сумата на дела на тези лица в собствения капитал на всяко от съответните дъщерни дружества от първата им консолидация до края на текущия отчетен период. Тъй като в дъщерните дружества от Групата, включени в настоящия консолидиран финансов отчет, няма дялове на съдружници – трети лица, не се представят данни за неконтролиращо участие.

2.2.2. Придобиване на дъщерни дружества

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. То включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако делът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за всеобхватния доход на Групата в статията “печалби/(загуби) от придобиване на/(освобождаване от) дъщерни дружества”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

Когато бизнес комбинацията по придобиването на дъщерно дружество се осъществява на етапи, на датата на придобиване всички предишни инвестиции, държани от придобиващия, се преоценяват до справедлива стойност, като получените ефекти от тази преоценка се признават в текущата печалба или загуба на Групата, съответно към “финансови приходи” и “финансови разходи” или „печалби/(загуби)

от асоциирани и съвместни дружества”, вкл. всички предишно отчетени ефекти в другите компоненти на всеобхватния доход се рециклират.

2.2.3. Продажба на дъщерни дружества

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

- Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината” или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.

2.2.4. Сделки с неконтролиращо участие

Операциите с неконтролиращо участие се третират от Групата като сделки с лица, притежаващи инструменти на общия собствен капитал на Групата. Ефектите от продажби на дялове на дружеството-майка, без загуба на контрол, към притежатели на неконтролиращи участия не се третират като компоненти на текущата печалба или загуба на Групата, а като движения директно в компонентите на собствения й капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба”. И обратно, при покупки от дружеството-майка без придобиване на контрол на допълнителни дялове от участието на притежатели на неконтролиращи участия, всяка разлика между платената сума и съответния придобит дял от балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество се признава също директно в консолидирания отчет за собствения капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба”. Когато Групата престане да притежава контрол, съвместен контрол и значително влияние, всяка оставаща малцинствена инвестиция като дял в капитала на съответното дружество се преоценява по справедлива стойност, като разликата до балансовата стойност се признава в текущата печалба или загуба, като съответно всички суми преди признати в други компоненти на всеобхватния доход се отчитат така както при операция на директно освобождаване на всички свързани с първоначалната инвестиция компоненти.

2.3. 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 Групата.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният консолидиран 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 консолидиран финансов отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие”.

2.4. Принцип на действащото предприятие

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

Оценката на Съвета на директорите на Дружеството-майка 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 консолидирания финансов отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на Групата са тя 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 Групата.

3. Съществена информация за счетоводната политика

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева освен ако не е оповестено изрично нещо друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

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

Групата признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Групата очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;

- за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

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 консолидирания отчет за всеобхватния доход.

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

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

Приходи от дивиденди

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

Дължимият текущ данък върху печалбата се изчислява в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративно подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка на корпоративния данък за 2025 г. е 10 % (2024 г. – 10 %). Няма промяна в данъчната ставка от 01.01.2024 г., но в края на 2023 г. в Закона за корпоративно подоходно облагане са приети промени, с които е предвидено многонационалните и големите национални групи предприятия да се облагат с национален допълнителен данък. Минималното ефективно данъчно облагане се прилага за съставни

образувания, които са разположени в страната и които през данъчния период са членове на многонационална група предприятия или на голяма национална група предприятия с годишни приходи в консолидираните финансови отчети на крайното образувание майка на групата, включително приходите на изключените образувания, през поне два от четирите данъчни периода преди текущия данъчен период в размер на най-малко 750 000 000 евро или левовата им равностойност, определена по официалния валутен курс на лева към еврото. Тази част не се прилага за изключени образувания, а именно:

1. публично образувание, международна организация, организация с нестопанска цел, пенсионен фонд, инвестиционен фонд, който е крайно образувание майка, както и дружество за инвестиции в недвижими имоти, което е крайно образувание майка;

2. образувание, най-малко 95 на сто от стойността на което се държи пряко или косвено от едно или повече образувания по т. 1, различни от образувания за пенсионни услуги, и което:

а) извършва дейност, която се състои изцяло или почти изцяло в държане на активи или инвестиране на средства в полза на образувания по т. 1, или

б) извършва единствено спомагателни дейности към дейностите, извършвани от образувания по т. 1;

3. образувание, най-малко 85 на сто от стойността на което се държи пряко или чрез едно или повече изключени образувания от едно или повече образувания по т. 1, различни от образувания за пенсионни услуги, при условие че печалбата му почти изцяло е формирана от дивиденди или капиталови печалби или загуби, които не се вземат предвид при определяне на допустимата печалба или загуба по реда предвиден в чл. 260н, ал. 2, т. 2 и 3.

Предвидено е вторично облагане в рамките на многонационална група предприятия. Данъчната ставка на допълнителния данък е положителната разлика между 15 на сто и ефективната данъчна ставка на многонационалната или голямата национална група предприятия за юрисдикцията. Към датата на настоящия финансов отчет Групата не е член на многонационална група или голяма национална група предприятия отговаряща на условията, предвидени за допълнително облагане и не се очаква допълнително облагане на печалбата на дружествата от Групата през 2025 г. Предвид и изключенията на МСС 12 за Групата не възникват задължения за допълнителни оповестявания относно данъци върху дохода от втори стълб.

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 Групата 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.

Групата 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.

Групата 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 Групата 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

Групата класифицира при първоначалното признаване на 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 Групата с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като

финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Групата 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 Групата 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 Групата, в зависимост от избора на бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по цесии, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания и вземания по цесии

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на Групата. 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. Групата държи търговските вземания и вземанията по цесии с цел събиране на договорените 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 Групата. 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

Групата 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 Групата 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 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

Групата прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които 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 Групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2025 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Групата 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 Групата, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Групата е прехвърлила 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 Групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Групата е запазила 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 Групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Групата е загубила контрол върху него. Правата и задълженията, които Групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Групата е запазила 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 Групата. В този случай се признава задължение по заем към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричната сума.

Аналогично когато Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние.

Получени лихви по репо сделки се представят като Постъпления от лихви от инвестиционна дейност в консолидирания 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. Групата 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 всеобхватния 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 попадат следните финансови пасиви на Групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат 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 отчета 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.

Оповестяване финансови инструменти на клиенти

За счетоводни нужди, активите на клиенти се отчитат по видове в зависимост от пазара, на който се търгуват, същността им и валутата на ценната книга или инструмента. Ценните книжа на клиенти под формата на акции и други активи, търгувани на БФБ, се разделят на две групи: търгувани на организиран и търгувани на неорганизиран пазар на ценни книжа. Ценните книжа в акции и други активи, търгувани на БФБ, се оценяват по справедлива стойност като това е средно-претеглената цена от последната търгуема дата за последните два месеца, обявена от регулирания пазар. За справедлива стойност на финансови инструменти, които не се търгуват на регулиран пазар, се приема историческата цена на придобиване. Когато историческата цена на придобиване не може да бъде определена, за справедлива стойност се приема номиналната стойност на съответния финансов инструмент.

Активите на клиенти под формата на дялове на договорни фондове и акции на инвестиционни дружества се оценяват по последна обявена цена на обратно изкупуване. Когато дяловете на договорните фондове не са достигнали минималната изискуема нетна стойност на активите от 500 хил. лева, за пазарна стойност се приема нетната стойност на активите на един дял.

Паричните средства на клиентите се внасят и съхраняват по специална DVP сметка, чрез която се извършват плащанията по сключените сделки с финансови инструменти на националния регулиран пазар. Чуждите активи под формата на ценни книжа не се представят в балансовото число.

За нуждите на Фонда за компенсиране на инвеститорите, всички финансови инструменти на клиенти се преоценяват съгласно НАРЕДБА № 23 на КФН за условията и реда за оценка на клиентските активи и правилата за оценка на клиентските активи при дъщерното дружество инвестиционен посредник Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД.

3.7. Оценяване на справедлива стойност

Групата 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 Групата.

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.

Групата 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, Групата 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 Групата 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 Групата. 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, Групата 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. 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.

3.9. 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 Групата. 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.

3.10. 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

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

Компютри, софтуер	2 години
Стопански инвентар	7 години
Други	7 години

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.

3.11. Инвестиционни имоти

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Групата избира модела на справедливата стойност, като оценява всички свои инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност с изключение на случаите, в които е невъзможно да се оцени надеждно справедливата стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (за инвестиционните имоти на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ). Съгласно чл. 22 и 23 от ЗДСИЦДС инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка финансова година. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се представя в статията Нефинансови приходи.

3.12. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Групата 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, Групата 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 определянето 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, Групата 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, Групата 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 консолидирания 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.

Паричните средства на клиенти при инвестиционен посредник се съхраняват по сметка, специално открита от посредника.

3.14. Нетна печалба или загуба на акция

Основната нетна печалба или загуба на акция се изчислява като се раздели нетна печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. При капитализация, бонус емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период. Нетна печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност в Групата.

3.15. 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 Групата, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Групата, чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Групата, 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.

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

- неговите отчетени приходи, включващи както продажби на външни клиенти, така и продажби или трансфери между сегменти, е 10 % или повече от комбинираните приходи, вътрешни и външни, на всички оперативни сегменти;
- абсолютната сума на неговата отчетена печалба или загуба е 10 % или повече от по-голямата в абсолютна сума от: комбинираната отчетена печалба от всички оперативни сегменти, които не са отчетели загуба, и комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетели загуба;
- неговите активи са 10 % или повече от комбинираните активи на всички оперативни сегменти.

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

Към настоящия момент Ръководството определя един сегмент на отчитане в Групата – сегмент финансова и инвестиционна дейност, посредством пряко и непряко инвестиране (чрез придобиване на дялове или акции от дружества с такъв сегмент на дейност), управление на колективни инвестиционни схеми, посреднически инвестиционни услуги. 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).

През 2025 Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти - том 11 в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 - Договори, обвързани със зависещи от природните условия електроенергия - в сила от 1 януари 2026 г.,
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г.,
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г. - все още неприети от ЕС.

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 консолидирания финансов отчет налага ръководството на Дружеството-майка 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 Групата 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 полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата. Информация за полезните животи на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи е представена в прил. 3.10.

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

Групата 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 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. извършените анализи на финансовите активи на Групата 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 Групата счита, че те са с много нисък кредитен риск. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. няма начислени обезценки на вземания и други финансови активи.

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

Групата определя срока на лизинга като неотменимия 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. Справедливата стойност на некотирани инвестиции

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

5.6. Приблизителна оценка за отсрочени данъци

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Групата трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъде възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи, реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Групата ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Групата прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който Групата очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива. Допълнителна информация е представена в прил. 8.

5.7. Облигационна емисия

Групата 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 от продажба на финансови инструменти	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вид нетен резултат	BGN(000)	BGN(000)
<i>Приходи от продажба на финансови инструменти</i>	<i>3 161</i>	<i>55</i>
<i>Стойност на финансови активи</i>	<i>(1259)</i>	<i>(1)</i>
Печалба/(загуба) от продажба на финансови инструменти, нетно	1 902	54

Финансови сделки, отчетени на нетна база	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вид нетен резултат	BGN(000)	BGN(000)
Нетна печалба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Приходи от преоценка на притежавани акции	2 042	2 451
Разходи от преоценка на притежавани акции	(3 328)	(165)
Нетен резултат	(1 286)	2 286
	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Финансови приходи	BGN(000)	BGN(000)
Приходи от дивиденди	-	1
Приходи от лихви по репо сделки	372	468
Приходи от лихви по облигации	31	30
Приходи от лихви и неустойки по търговски и други вземания	501	465
Общо финансови приходи	904	964
	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Финансови разходи	BGN(000)	BGN(000)
Разходи за лихви, в т.ч.:		
- Лихви по облигационна емисия	1 663	2 151
- Други разходи, свързани с облигационна емисия	385	123
- Лихви по кредити и заеми	75	264
Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти	1 136	1 428
Неустойки по търговски и други задължения	8	40
Резултат от разпореждане с финансови активи	11	-
Курсови разлики	26	
Банкови такси и комисионни	6	7
Общо финансови разходи	3 310	4 013

6.2. Приходи от продажби

	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Приходи от услуги по управление на договорни фондове	520	506
Приходи от услуги от инвестиционен посредник	2 018	369
Приходи от наеми на медицинско оборудване	-	36
Приходи медицински услуги	1 521	509
Приходи от продажба на стоки	1 618	-
Общо Други приходи	5 677	1 420

Таксата за управление на ДФ „Златен лев“ е 0,9 % на годишна база от съответните дневни нетни стойности на активите на договорния фонд.

Таксата за управление на ДФ „Златен лев Индекс 30“ е 1 % годишно от съответните дневни нетни стойности на активите на договорния фонд.

6.3. Разходи за персонала

Разходи за персонала	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	2 253	963
Вноски по социалното осигуряване	317	123
Общо разходи за персонала	2 570	1 086

6.4. Разходи за външни услуги и материали

Разходи за външни услуги	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Разходи за наем	437	37
Консултантски услуги	14	115
Такси ЦД	7	9
Такси БФБ	4	12
Такси КФН	12	10
Комисионни ИП	68	55
Счетоводни услуги	127	30
Одит	43	41
Реклама	51	20
Абонаменти	56	57
Други услуги	522	390
Такса управление	54	54
Разходи за изготвяне на оценки на ИИ	4	4
Разходи за материали	267	117
Общо разходи за външни услуги и материали	1 517	951

6.5. Други разходи

Други разходи	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Данъци и такси	86	26
Други разходи – глоби, съдебни разноски и др.	104	49
Общо други разходи	190	75

7. Нетна печалба на акция

Изчисляването на нетната печалба на акция на база и използвания средно претеглен брой акции, са показани по-долу.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период

	Емитирани акции	Акции в обръщение	Брой дни в обръщение	Среднопретеглен брой/дни	Среднопретеглен брой акции/дни
Салдо на 01.01.2025	248	248	365	0.5	124
Салдо на 31.12.2025	248	248	365	0.5	124
Среднопретеглен брой акции					248

Емитирани акции	Акции в обръщение	Брой дни в обръщение	Среднопретеглен брой/дни	Среднопретеглен брой акции/дни
--------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Салдо на 01.01.2024	248	248	365	0.5	124
Салдо на 31.12.2024	248	248	365	0.5	124
Среднопретеглен брой акции					248

Изчисляване на доход от акция	2025 г.	2024 г.
Нетна печалба/(загуба) за групата (хил. лв.)	98	(11)
Среднопретеглен брой акции (хил. броя)	248	248
Нетна печалба на акция (лева)	0.39	0.04

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2025 г. и 2024 г. са:

Отчет за всеобхватния доход	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Разход за текущ данък върху дохода	(219)	(19)
Приход/(Разход) по отсрочени данъци	652	(28)
Приход/(Разход) за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата	433	(47)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2025 г. е 10% (2024 г.: 10%).

Отсрочените данъци към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. са свързани със следните данъчни временни разлики:

Временна разлика BGN(000)	31.12.2024		Движение на отсрочените данъци 2025г.				31.12.2025	
			увеличение		намаление			
	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка	1 008	101	24	2	-	-	1 032	103
Слаба капитализация	282	28	2 222	223	-	-	2 504	251
Компенсирuеми отпуски	-	-	40	4	-	-	40	4
Данъчни загуби	-	-	2 903	290	-	-	2 903	290
Неизплатени разходи на физически лица	-	-	37	4	-	-	37	4
Общо активи:	1 290	129	5 226	523	-	-	6 516	652
Пасиви по отсрочени данъци								
Преоценки на капиталови ценни книжа	(5 168)	(517)	1 286	129	-	-	(3 882)	(388)
Отсрочени данъци (нето)	(3 878)	(388)	6 512	652	-	-	2 634	264

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

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	на 31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	-	2 070
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	1 687	1 687
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	1 474	1 474
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	1 595	1 595
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	1 842	1 842
2025г.	от 2026 г. до 2030 г		
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		660	867

9. Имоти, машини и оборудване

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и други	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2024 г.	16	16
Придобити 2024 г.	772	772
Придобити при бизнес комбинация	366	366
На 31 декември 2024 г.	1 154	1 154
Придобити 2025 г.	25	25
Придобити при бизнес комбинация	255	102
На 31 декември 2025 г.	1 434	1 281
Амортизация		
На 1 януари 2024 г.	15	15
Начислена през 2024 г.	45	45
Придобита при бизнес комбинация	88	88
На 31 декември 2024 г.	148	148
Начислена през 2025г.	274	121
Придобита при бизнес комбинация	49	49
На 31 декември 2025 г.	471	318
Балансова стойност		
На 1 януари 2024 г.	1	1
На 31 декември 2024 г.	1 006	1 006
На 31 декември 2025 г.	963	963
Дълготрайни нематериални активи BGN(000)	Софтуер	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2024 г.	-	-
На 31 декември 2024 г.	8	8
Придобити 2025 г.	642	642
На 31 декември 2025 г.	650	650

Амортизация

На 1 януари 2024 г.	-	-
На 31 декември 2024 г.	-	-
Начислена през 2025г.	12	12
На 31 декември 2025 г.	12	12
Балансова стойност		
На 1 януари 2024 г.	-	-
На 31 декември 2024 г.	8	8
На 31 декември 2025 г.	642	642

10. Репутация

	31.12.2025 г. BGN (000)	31.12.2024 г. BGN (000)
Положителна репутация УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	1 032
Положителна репутация Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	178	178
Положителна репутация Зенит Имоти АДСИЦ	84	84
Положителна репутация ДКЦ Черни Врх АД	2 643	2 643
Положителна репутация Хоспис Черни Врх АД	1 549	1 549
Положителна репутация Пулс Медикал ЕООД	607	-
Общо	6 093	5 486

Положителната репутация в размер на 1 792 хил. лв. е възникнала през 2017 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в УД Златен Лев Капитал ЕАД. Въз основа на оценка на дъщерното предприятие, извършена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (при оценката са взети в предвид несигурна икономическата и социално-политическа обстановка, макроикономически показатели, отразили се в повишаване на изискуема норма на възвръщаемост, в т.ч. безрискова доходност, довели до повишаване на нормата на дисконтиране на прогнозираните чисти парични потоци, генерирани от дъщерното предприятие), е определена справедлива стойност на дъщерното предприятие в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което ръководството на Групата е преценило, че са налице условия за обезценка на положителната репутация до тази стойност, в резултат на което е начислена обезценка на репутацията към 31.12.2023 г. в размер на 760 хил. лв. Преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025 г.

Положителната репутация в размер на 178 хил. лв. е възникнала през 2022 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Инвестицията е придобита в края на декември 2022 г. Преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025 г.

Положителната репутация в размер на 84 хил. лв. е възникнала през 2023 г. при придобиване от Зенит Инвестмънт Холдинг АД на инвестицията в Зенит Имоти АДСИЦ. Инвестицията е придобита в края на октомври 2023 г., като преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025 г.

Положителната репутация в размер на 2 643 хил. лв. е възникнала през 2024 г. при придобиване от АРТЕА 12 ЕООД на инвестицията в ДКЦ Черни Врх АД. Инвестицията е придобита в края на юли 2024 г., като преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025 г.

Положителната репутация в размер на 1 549 хил. лв. е възникнала през 2024 г. при придобиване от АРТЕА 12 ЕООД на инвестицията в Хоспис Черни Врх АД. Инвестицията е придобита в края на юли

2024 г., като преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025 г.

Положителната репутация в размер на 607 хил. лв. е възникнала през 2025 г. при придобиване от АРТЕА 12 ЕООД на инвестицията в Пулс Медикал ЕООД. Инвестицията е придобита в края на януари 2025 г., като преценката на ръководството на Групата е, че няма условия за обезценка на репутацията към 31.12.2025

11. Инвестиционни имоти (ИИ)

Към края на 2025 г. инвестиционните имоти на Групата са формирани само от имотите на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ и включват:

	Земи	Сгради	Инвестиционни имоти в процес на разработване (изграждане/ придобиване)	Други ИИ	Общо
<i>Отчетна стойност</i>					
Салдо към 31.12.2024	7 650	6 355	244	13	14 262
Постъпили чрез бизнес комбинация	5 382	1 318	-	-	6 700
Нетни печалби и загуби от корекции на справедливата стойност	570	1 098	-	-	1 668
Общо увеличения/(намаления) за периода	5 952	2 416	-	-	8 368
Салдо към 31.12.2025	13 602	8 771	244	13	22 630

Допълнителна информация във връзка с инвестиционните имоти:

Данните в таблицата са в лева

Име на сметката	Наличност към 01.01.2024	Постъпили през периода лева	Отписани през периода	Преоценка по справедлива стойност	Наличност към 31.12.2025
Земеделски земи област Монтана	3 710 550,00	0.00	0.00	17 830	3 728 380,00
ИИ гр. Русе	1 450 090.00	0.00	0.00	149 030.00	1 599 120.00
ИИ гр. Каварна	2 992 130.00	0.00	0.00	252 970,00	3 245 100.00
ИИ гр. Варна	5 865 900.00	0.00	0.00	798 100.00	6 664 000.00
ИИ гр. Ямбол	0.00	6 700 000.00	450 000.00	7 150 000	6 700 000.00

Справедливите стойности на инвестиционните имоти са определени съгласно оценки от независими оценители през месец септември 2025 г. и са с валидност към края на финансовата година.

Притежаваните инвестиционните имоти са първоначално оценени по цена на придобиване, като разходите по сделките са включени в цената. Предприятието е избрало, като своя счетоводна политика метода на справедлива стойност. За придобитите имоти в е направена оценка от независим оценител. За оценка на поземлените имоти и находящите се в тях сгради са използвани три метода – метод на вещната стойност, метод на приходите и метод на посредственото сравнение. Оценяването по справедлива стойност е в увеличение на първоначалната стойността на придобиване на имотите, резултатът от преоценката е отразен в годишния финансов резултат в увеличение в размер на 1668 хил. лв.

Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Разходи за придобиване на ИИ, в т.ч.:		
Разходи за проучване, анализ и други във връзка с проекти по изграждане на ИИ	244	244
Аванси за покупка на инвестиционни имоти	-	-
Общо	244	244

През финансовата 2025 год. Зенит Имоти АДСИЦ не е направило нови разходи, свързани с на ИМС – за цялостно проучване на проект за изграждане на ветроенергиен парк, като разходи за придобиване на инвестиционни имоти. Натрупаните до момента разходи са в размер на 244 хил. лв.

12. Финансови активи**12.1. Нетекущи финансови активи, отчитани по амортизирана стойност**

	31.12.2025 г. (‘000) BGN	31.12.2024 г. (‘000) BGN
Корпоративни облигации	715	568
Очаквани кредитни загуби	(28)	(22)
Вземания нетно	687	546
<i>Начислени лихви към датата на отчета</i>	<i>9</i>	<i>8</i>

През текущия отчетен период Групата инвестира в следните облигационни емисии:

				Бр.	Номинал	Купон	Период	Падеж
PRUDENTIA	SARL	-	AIRBLU	1 000	86 EUR	4,5%	12 м.	08/06/2029
XS2455528823								
Загора	Фининвест		АД	90	1 000 EUR	5,45%	6 м.	29/03/2028
BG2100006175								

През предходния отчетен период Групата е инвестирала в следните облигационни емисии:

				Бр.	Номинал	Купон	Период	Падеж
PRUDENTIA	SARL	-	AIRBLU	1 000	86 EUR	4,5%	12 м.	08/06/2029
XS2455528823								
Загора	Фининвест		АД	90	1 000 EUR	5,45%	6 м.	29/03/2028
BG2100006175								

12.1. Текущи финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

	31.12.2025 г.			31.12.2024 г.		
ФА, отчитани по амортизирана стойност - текущи	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Вземания по репо сделки	6 881	622	7 503	9 521	588	10 109
Предоставени заеми	997	27	1 024	250	12	262
Други вземания			-	216	-	216
Начислени обезценки						

Вземания по кредити**и заеми от несвързани****7 878****649****8 527****9 987****600****10 587****лица нето**

Към 31.12.2025 г. не се отчитат начислени обезценки с натрупване на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, тъй като основната част от тази група финансови активи са вземания по репо сделки, които са обезпечени с ценните книжа, предмет на сделката и ръководството на Групата счита, че те са изложени на нисък кредитен риск (2024 г. – не се отчитат начислени обезценки).

12.2. Нетекущи финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Дружество от Групата, извършващо дейност като инвестиционен посредник, отчита отделно своите финансови активи и парични средства от тези на клиентите си. Покупката или продажбата на финансови активи се признава на датата на сетълмент. Ценните книжа, придобити за собствена сметка, се отчитат при първоначално признаване по себестойност, която е справедливата стойност на платеното и всички разходи по сделката. Последващо оценяване се извършва по справедлива стойност, използвайки информацията за котировките от борсови бюлетини, финансови издания или финансови информационни служби.

За справедлива стойност на финансови активи, които не се търгуват на регулиран пазар, се приема нетната балансова стойност на съответния финансов актив по последен одитиран годишен финансов отчет.

Тези финансови активи се представят като нетекущи, тъй като дружеството и съответно Групата нямат намерение да търгуват с тях в следващите 12 месеца.

Към 31.12.2025 г. нетекущите финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата са на стойност 1 516 хил. лв. и включват:

Актив	Код	Наименование	Брой	Ст-ст придо- биване	Пазарна ст-ст
Акции	BG11SOSOBТ18	Софарма АД	760	3	6
Акции	BG11ALSUAT14	Алкомет АД	155	1	1
Акции	BG11ASASBT10	Асенова крепост АД	13 000	200	208
Акции	BG1100019022	Проучване и добив на нефт и газ ЕАД	38 500	204	131
Акции	BG1100019048	Инвестор БГ	13 000	278	286
Акции	BG1100051983	Родна Земя Холдинг АД	90 000	274	286
Акции	BG1100075065	Монбат АД	300	2	1
Акции	BG1100049078	Трейсгруп холд АД	470	3	3
Акции	BG1100010104	Велграф Асет Мениджмънт АД-София	54 200	256	276
Акции	BG1100035135	Инвестиционна Компания Галата АД	80 000	205	238
Акции	BG1100032082	КМ Грийн Енерджи Фонд АД-София	38 000	2	80
Общо				1 426	1 516

Към 31.12.2024 г. нетекущите финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата са на стойност 1 373 хил. лв. и включват:

Актив	Код	Наименование	Брой	Ст-ст придо- биване	Пазарна ст-ст
Акции	BG11SOSOBТ18	Софарма АД	760	3	4
Акции	BG11ALSUAT14	Алкомет АД	155	1	1

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Акции	BG11ASASBT10	Асенова крепост АД	13 000	200	203
Акции	BG1100019022	Проучване и добив на нефт и газ ЕАД	38 500	204	136
Акции	BG1100019048	Инвестор БГ	13 000	278	281
Акции	BG1100051983	Родна Земя Холдинг АД	90 000	274	281
Акции	BG1100075065	Монбат АД	300	2	1
Акции	BG1100049078	Трейсгруп холд АД	470	3	2
Акции	BG1100010104	Велграф Асет Мениджмънт АД-София	54 200	256	261
Акции	BG1100035135	Инвестиционна Компания Галата АД	80 000	205	203
		Общо		1 426	1 373

12.2. Текущи финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Капиталови ценни книжа	35 509	39 715
	35 509	39 715
	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
В началото на периода	39 715	37 522
Придобити през периода	13 133	8 818
Отписани през периода	(16 053)	(8 753)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		
- увеличение	2 042	2 293
- намаление	(3 328)	(165)
Салдо в края на периода	35 509	39 715

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

12.3. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Вземания от клиенти	282	353
Данък добавена стойност за възстановяване	3	9
Вземания по предоставени аванси	2 732	2 732
Вземания други	427	705
Вземане от продажба на инвестиция, държана за продажба	3 155	3 155
Вземания по сделки с ценни книжа	590	1 279
Други вземания (ИП)	186	19
Други вземания	25	-
Очаквани кредитни загуби	-	-
Търговски вземания (нетно)	7 400	8 252

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 Български Пропърти Фънд Лимитед, която е била класифицирана като държана за продажба, възникна вземане в размер 1 612 900 евро или 3 155 хил. лв., посочено в таблицата по-горе, което се дължи не по-късно от 31.12.2026 г. Вземането на Групата е обезпечено от длъжника с акциите, предмет на сделката, поради което ръководството на Групата счита, че то е изложено на нисък кредитен риск.

Търговските вземания не са лихвоносни.

Ръководството на Групата 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 31.12.2025 г. се отчитат обезценки с натрупване на търговски и други вземания в размер на 0 хил. лв. (2024 г.: 0 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)	
2025	7 400	7 400
2024	8 252	8 252

Финансови активи, дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност – текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Аванс за придобиване на финансови активи	-	6 700
Общо	-	6 700

Вземанията се формират от: -платен аванс по предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС от дата 15.09.2023 год. притежаващо имот в гр. Ямбол. Покупката се реализира през 2025 г.

13. Предплатените разходи включват:

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Предплатени услуги за застраховки	18	7
Други предплатени услуги	-	703
Вземания нетно	18	710

14. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
------------------	---------------------------	---------------------------

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

В брой	26	2
<i>в лева</i>	26	2
Разплащателни сметки	1 850	1 422
<i>в лева</i>	1 850	1 420
<i>в т.ч. парични средства по специална клиентска сметка</i>	305	308
<i>във валута</i>	-	2
Общо парични средства и парични еквиваленти	1 876	1 424

15. Основен капитал и резерви**15.1. Основен капитал**

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 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 2024 г.	248	248
На 1 януари 2025 г.	248	248
На 31 декември 2025 г.	248	248

Всички обикновени акции са изцяло платени.

15.2. Законови 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 2025 г. и 2024 г. законовите резерви възлизат на 92 хил. лв. и 92 хил. лв., съответно. Останалите резерви на Дружеството-майка са в размер на 12 хил. лв. и са без промяна през 2025 г.

16. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Обезпечени заеми	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
<i>Облигации</i>	-	56 719	56 719	-	42 494	42 494
<i>Кредити и заеми</i>	794	-	794	297	-	297
<i>Други заеми - репа</i>	20 418	-	20 418	32 530	-	32 530
Общо обезпечени заеми	21 212	56 719	77 931	32 827	42 494	75 321

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Общо задължения по заеми	21 212	56 719	77 931	32 827	42 494	75 321
--------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Получени заеми	BGN(000) Главница	BGN(000) Лихва	BGN(000) Сума	Вал.	Лихва	Падеж
Облигационен заем 1	21 514	-	21 514	EUR	6M Euribor+1,00 % на годишна база, но не по-малко от 2,5 %	25.04.2032
Облигационен заем 2	21 514	-	21 514	EUR	6M Euribor+1,25 % на годишна база, но не по-малко от 2,75 % и не повече от 5 %	13.09.2032
Облигационен заем 3	13 691		13 691	EUR	6M Euribor+1,00 % на годишна база, но не по-малко от 2,75 %	03.07.2033
Банков кредит	794	-	794	BGN	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 %	20.10.2027
Други заеми - репа	19 875	213	20 418	BGN	4,00 %-4,50 %	през 2026

Във връзка с получени заеми Групата е предоставила обезпечения под формата на финансови активи, включително акции, които са получени по договори за репо, с пазарна стойност в размер на 29 060 хил. лв. (2024 г.: 39 715 хил. лв.).

17. Търговски и други задължения

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Задължения към доставчици и по други договори	2 425	815
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	305	170
Задължения за данъци	58	36
Задължения към застрахователи в т.ч.	798	113
Задължение по продажба на вземане	95	-
Задължения по получени аванси за продажба на финансови инструменти	218	7 820
Пасиви по договори с клиенти – във връзка с парични средства по специални клиентски сметки	-	-
Общо	3 899	8 954

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

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

Задълженията по получени аванси за продажба на финансови инструменти в размер на 218 хил. лв. (7 820 хил. лв. към 31.12.2024 г.) са във връзка с няколко предварителни договора за покупко-продажба на акции от капитала на български юридически лица, чиито ценни книжа се търгуват на БФБ АД, по които договори Дружеството-майка е продавач. По част от договорите Дружеството-майка не е изпълнило условията да продаде съответните акции, поради което действието на тези предварителни договори е прекратено и са начислени неустойки по тях, а Дружеството-майка дължи възстановяване на авансово получените суми. По договори задълженията на Групата към 31.12.2025.са:

Предварителен Договор от 01.08.2024г. за покупко-продажба на 500 000 бр акции ,представляващи 0,75% от капитала на ИК Галата АД .

Предварителен Договор от 26.07.2024г. за покупко-продажба на 300 000 бр акции ,представляващи 0,44% от капитала на ИК Галата АД .

Предварителен Договор от 01.08.2024г. за покупко-продажба на 93 000 бр акции ,представляващи 1,34% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ .

Предварителен Договор от 16.09.2024г. за покупко-продажба на 244 000 бр акции ,представляващи 0,35% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД .

Предварителен Договор от 18.12.2024г. за покупко-продажба на 50 000 бр акции ,представляващи 0,72% от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ .

18. Неконтролиращо участие

В края на октомври 2023 г. Групата е придобила 100 % от капитала на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ (прил. 10). Справедливата стойност на нетните активи на дъщерното дружество към датата на придобиване на контрола е определена на 1 964 хил. лв., като към датата на придобиване на контрола не се отчита неконтролиращо участие. В края на месец декември 2023 г. групата продава 14,02 % от капитала на дъщерното дружество, в резултат на което в настоящия финансов отчет се формира неконтролиращо участие от тази сделка. Справедливата стойност на нетните активи на Зенит Имоти АДСИЦ към датата на формиране на неконтролиращото участие е определена на 1 978 хил. лв., като дела на неконтролиращото участие в тях е 277 хил. лв., представен в статията Ефекти, поети от неконтролиращото участие в консолидирания отчет за промените в собствения капитал. Ефектът за Групата е печалба в размер на 15 хил. лв., представена в същата статия. Тъй като продажбата е на 29.12.2023 г., неконтролиращото участие няма дял в резултата на дъщерното дружеството, формиран за периода от 01.11.2023 г. (придобиване на контрол) до края на 2023 г. В резултат на горните две сделки, неконтролиращото участие към 31.12.2025 г. е в размер на 371 хил. лв.

19. Финансови инструменти на клиенти

Към 31.12.2025 г. Групата управлява финансови активи на клиенти чрез дъщерното дружество Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД като инвестиционен посредник по видове емисии, както следва:

Тип актив	Количество финансови инструменти	Стойност BGN (000)
Акции	98 277 022.00	302 127
Варанти	65 013 977.00	5 149
Права	67 885.00	1
Облигации	58 020.00	52 515
Дялове на договорни фондове	1 836 239.23	3 208
Общо	165 253 143.23	363 000

Към 31.12.2024 г. Групата управлява финансови активи на клиенти чрез дъщерното дружество Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД като инвестиционен посредник по видове емисии, както следва:

Тип актив	Количество финансови инструменти	Стойност BGN (000)
Акции	67 188 147.00	98 792
Варанти	45 256 158,00	3 485

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Права	959,00	2 079
Облигации	7 447 564,50	30 111
Дялове на договорни фондове	10 600,00	99
Общо	119 903 428,50	134566

Оценката на клиентските активи е извършена съгласно действащата нормативна уредба и одобрените и приети правила за условията и реда на оценка на финансовите инструменти.

Задълженията на Групата по финансовите инструменти на клиентите са в размер, равен на стойността на финансовите им инструменти към края на 2025 г.

19.1. Оповестяване на свързани лица

Групата оповестява следните свързани лица:

а) Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка

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

б) Други свързани лица

ДФ Златен Лев

ДФ Златен Лев Индекс 30

Двата договорни фонда са управлявани от УД Златев Лев Капитал ЕАД.

През 2025г. не са извършвани сделки със свързани лица, които да се различават от пазарните условия.

Дъщерни предприятия

УД Златен Лев Капитал ЕАД и АРТЕА 12 ЕООД са еднолични дъщерни дружества на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, във Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД 2024 г. Дружеството майка притежава 99,97 % от капитала, а в Зенит Имоти АДСИЦ от м.10.2023 г. Дружеството придобива контрол. Придобити са 100 % от дружествените дялове на „Витенда Истейт“ ЕООД, като специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, от страна на дъщерното дружество „Зенит имоти“ АДСИЦ на 06.01.2025 г. и вписването на това придобиване в търговския регистър е на 15.01.2025 г.,

С Договор за покупка на дружествени дялове на 31.07.2024 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капиталите съответно на „Диагностично - консултативен Център Черни Врх“ ЕООД и „Хоспис Черни връх“ ЕООД. С Договор за покупка на дружествени дялове на 31.01.2025 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капитала на „Пулс Медикал“ ЕООД.

Предоставени гаранции в полза на свързани лица

Групата не е предоставяла гаранции в полза на свързани лица

Възнаграждения на основния ръководен персонал

	2025 г.	2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	280	274
	280	274

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

През периода Управляващото дружество Златен Лев Капитал ЕАД, по силата на решение на КФН, управлява ДФ Златен Лев Индекс 30 и ДФ Златен Лев. Правилата по управление на договорните фондове не се различават от аналогичните при другите управляващи дружества.

УД Златен Лев Капитал ЕАД, в качеството му на управляващо дружество не е използвало или залагало имуществото на Договорните фондове за покриване на свои задължения, които не са свързани с управлението на дейността на Договорните фондове.

20. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2025 г. Дружеството-майка има капиталови ангажименти, които са свързани със сключени облигационни заеми със следните параметри:

- Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;

ISIN код на емисията: BG2100018246.

Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;

Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с две години гратисен период

Дата, от която тече срока до падежа: 25.04.2024 г.;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 25.10.2024 г.; 25.04.2025 г.; 25.10.2025 г.; 25.04.2026 г.; 25.10.2026 г.; 25.04.2027 г.; 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Дати на падежите на главнични плащания: 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД.

За да получат плащанията по емисията облигации – главници и лихви, облигационерите трябва да имат сключен договор с банка или инвестиционен посредник, които да са членове на „Централен депозитар“ АД, които да преведат сумите по главницата и лихвите по облигациите по посочени от облигационерите банкови сметки. Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания по емитиран облигационен заем. Те се изразяват в съблюдаването следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

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

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

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

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

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2025 г.

На 26.06.2025 г., СД на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е взел решение за емитиране на обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД с ISIN BG2100017255. Облигационният заем е сключен на 03.07.2025 г. при следните параметри:

Размер на облигационния заем: 7 000 000 (седем милиона) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);

Лихва: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,00 % (един процент), но не по-малко от 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента) и не повече от 5.75% (пет цяло и седемдесет и пет процента), проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 (три) работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 2.75 % годишно и не по-висока от 5.75% годишно. В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75 % годишна лихва. В случай че така получената стойност е по-висока от 5.75%, се прилага максималната стойност от 5.75% годишна лихва. Получената

по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, по една или друга причина официално не е обявена стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията дружеството ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца - 2 пъти годишно;

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, инвестиции в предприятия от икономическата група на емитента, погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства ще се цели формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл.

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2025 г.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита задължения по начислени разходи за бъдещи периоди е свързани с емитирането на облигационните емисии в размер на 799 хил. лв.

На 13.09.2023 г. Зенит имоти АДСИЦ, дъщерно дружество от 01.11.2023 г., емитира емисия облигации в размер на 11 000 000 евро. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества
- покриване на разходите, свързани с реализиране на облигационната емисия.

Дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;
- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.

- Начин на извършване на лихвеното плащане: първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро или в лева по фиксинг на БНБ за деня. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от Централен депозитар АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор, според който Зенит имоти АДСИЦ превежда нетната сума за разпределяне по сметки на ЦД.

Правни искиове

Няма заведени съществени правни искиове срещу дружества от Групата.

21. Йерархия на справедлива стойност

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

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2025 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Котира ни цени на активни пазари (Ниво 1)			
		Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)		Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
Дата на оценка		Общо			
		хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Капиталови ценни книжа	31.12.2025	36 828	36 828		
Дялове в договорни фондове	31.12.2025	127		127	
Дългови инструменти	31.12.2025	70	70		
Общо		37025	36 828	127	

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2024 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез
използване на

Дата на оценка	Общо <i>хил. лв.</i>	Котира ни цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдава ни входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдав ани входящи данни (Ниво 3)
		<i>хил.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>

**Активи, оценени по справедлива
стойност:**

Капиталови ценни книжа	31.12.2024	41 088	41 088
------------------------	------------	--------	--------

През 2025 г. и 2024 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите инструменти на Групата е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Дългосрочни вземания с плаващи и фиксирани лихви – използвани са входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжника, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансиранния проект/сделка. Към 31 декември 2025 г., отчетната стойност на дългосрочните лихвоносни вземания, нетно от натрупаната обезценка, не се отличава съществено от тяхната справедлива стойност.
- 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 е определена 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 определена 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 2025 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. Групата използва най-добрата налична информация при дадените обстоятелства, като взема предвид цялата най-достоверната 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 са използвани при оценката на справедливите стойности, включват осреднените стойности на реални ofertни цени.

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

Основните финансови пасиви на Групата включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на дружествата от Групата. Групата 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 2025 г., както и през 2024 г., Групата не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

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

Лихвен риск

Групата е изложена на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Нейните лихвоносни активи са договорени на фиксирани лихвени проценти. Лихвените пасиви, представляващи задължения по договори за репо на ценни книжа в размер на 31 656 хил. лв. главници са с фиксирани лихвени проценти. Безлихвените задължения по репа са в размер на 504 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихвените пасиви, представляващи задължения по договори за репо на ценни книжа в размер на 19 875 хил. лв. главници са с фиксирани лихвени проценти. Безлихвените задължения по репа са в размер на 212 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихвените пасиви, представляващи задължения по облигационен заем в размер на 35 205 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 331 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****31.12.2025 г.****При увеличение на лихвени нива с 0,75%**

(382)

При намаление на лихвени нива с 0,75%

(382)

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

(287)

При намаление на лихвени нива с 0,75%

(287)

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Групата 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 Групата, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2025 г.

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

Лихвоносни заеми и привлечени средства	21 212	10 790	45 929	77 931
Търговски и други задължения	3 899			3 899
				<u>81 830</u>

Към 31 декември 2024 г.

	1 година хил. лв.	1-5 години хил. лв.	> 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	32 827	10 757	32 693	76 277
Търговски и други задължения	8 573			8 573
				<u>84 850</u>

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви 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

Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Нейната 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 вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Групата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Групата. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Групата, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Групата, произтичаща от възможността нейните контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Групата по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.

Управление на капитала

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

Групата 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, Групата 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 2025 г., както и през 2024 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Групата.

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

	2025 г.	2024 г.
Нетна печалба в хил. лв.	160	20

23. Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Предметът на дейност на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ, съгласно неговия устав, е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството е сключило предварителни договори за покупка на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, дружеството е придобило недвижими имоти, находящи се в град Русе, гр. Каварна и област Монтана (в общините Якимово, Валчедръм, Брусарци, Медковец и Лом). След придобиването и на останалите имоти, оперативните и финансовите резултати на дружеството ще са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за дружеството фактори, върху които той не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране;
- Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии.

С придобиването на имотите, за които дружеството вече е сключило предварителни договори, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху финансовия резултат на дружеството и стойността на неговите активи.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от дружеството активи биха рефлектирали върху нетната стойност на активите на една акция. В този смисъл, пазарните цени на недвижимата собственост биха оказали допълнително влияние върху рентабилността на дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил

капиталовата печалба на дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на дружеството.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на дружеството.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличения интерес към имотното кредитиране. Ниските лихвени равнища по ипотечните кредити, съчетани с ръст на цените подтигнаха инвеститорите да се завърнат на пазара, като конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Все пак трябва да отчетем, че пазарът е силно фрагментиран и докато някои подсектори прегряват, към други интереса е ограничен.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Отдаване на имотите на дружеството под наем ще определя зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на задълженията от страна на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност на дружеството.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това излага дружеството на рисковете, характерни за дълговото

финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някой от планираните ефекти за дружеството.

Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

В случай, че дружеството влага средства в ремонтиране на придобитите от него недвижими имоти, дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на дружеството и пазарната цена на неговите акции. Рисковете, свързани с ремонтирането на недвижими имоти, следва да се минимизират чрез внимателно проучване от страна на дружеството на потенциалните му контрагенти, както и чрез сключване на договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случаи, че дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на дружеството.

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира дружеството

Дружеството Зенит Имато АДСИЦ оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти и земеделска земя. Ето защо акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти и земеделска земя. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на дружеството.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите, собственост на дружеството, а оттам върху стойността на активите на дружеството и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемаен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост, тъй като дружеството майка ползва заемаен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемаен финансов ресурс би намалило рентабилността на дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на дружеството.

24. Ефекти върху Групата от климатични въпроси

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 г. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС. За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

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

През 2025 г. продължава военният конфликт между Русия и Украйна. Наред с това се наблюдава ескалация на геополитическото напрежение в Близкия изток, включително военни действия, свързани с Иран, което води до повишена глобална икономическа несигурност.

Дружеството няма активи и преки търговски взаимоотношения с контрагенти от засегнатите от тези конфликти страни. Въпреки това ръководството не може да изключи възможността от косвено съществено въздействие върху дейността и финансовото състояние на Дружеството, произтичащо от развитието на макроикономическата среда.

Потенциалните ефекти включват, но не се ограничават до, повишена волатилност на цените на енергийните ресурси и суровините, инфлационен натиск, нарушения във веригите на доставки, затруднения във финансирането, както и общо влошаване на икономическата среда в регионален и глобален мащаб.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не може да бъде направена надеждна оценка на бъдещото въздействие на посочените събития. Ръководството ще продължи да наблюдава развитието на ситуацията и ще предприема своевременни действия с цел ограничаване на потенциалните

неблагоприятни последици.

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2024 – 2025 са представени в таблицата по-долу:

Показател	2025	2024
БВП в млн. лева*	192 000	145 274
Реален растеж на БВП*	3.0%	2.3%
Инфлация в края на годината *	3.6%	2.1%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.7349	1.8079
Валутен курс на щатския долар в края на периода	1.6664	1.8826
Основен лихвен процент в края на периода	3.00%	3.04%
Безработица (в края на периода)	3.4%	5.2%

* Данните за 2025г. са предварителни, Източници НСИ, БНБ – публикации 2025г. и 2026г.

** БВП – публикувани данни за III то тримесечие на 2025г.

26. Ефект във връзка с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса. Емитираната от Дружеството облигационна емисия е с лихвен процент обвързан с EURIBOR и поради значителното покачване на техните нива, лихвените разходи на Дружеството през 2024 г. се увеличиха спрямо предходната година.

Предвид предмета на дейност Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира доходност от операции с инвестиции, включително техните преоценки по справедлива стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в сферата на борсово търгуваните ценни книжа, които притежава Дружеството е негативните ефекти, които могат да окажат сериозен спад на цените на инвестициите. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) Дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, Дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите Дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

27. Събития след датата на отчета

На 16.01.2026 г. Зенит Имоти АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ЦКБ АД, който кредит е целеви и е за период от 6 месеца, за което в изпълнение на изискването по чл. 19 ал. 5 от ЗДСИЦДС на КФН и на банката депозитар е предоставена изискуемата по закон информация относно договора за банков кредит.

Зенит Имоти АДСИЦ финализира сделката на 09.02.2026 г. за придобиването на два имота, намиращи в гр. Малко Търново.

В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28 февруари 2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България, считано от 01.01.2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута на Групата, която ще бъде отразена перспективно и не представлява коригиращо събитие след отчетния период. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутирането на началните салда в евро към 01.01.2026 г. и от процеса по променя на функционалната валута.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на Отчета за финансовото състояние и датата на одобрението на отчета от Съвета на директорите.

Консолидиран годишен доклад за дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД (Групата) през 2025г.

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

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

На 16.12.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв. През 2024 г. капитала е увеличен до 2 005 хил. лева, което променя процента на участие на 99,97% .

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

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

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

- в УД Златен Лев Капитал ЕАД – въз основа на оценка на дъщерното предприятие, извършена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (при оценката са взети в предвид несигурна икономическата и социално-политическа обстановка, макроикономически показатели, отразили се в повишаване на изискуема норма на възвръщаемост, в т.ч. безрискова доходност, довели до повишаване на нормата на дисконтиране на прогнозираните чисти парични потоци, генерирани от дъщерното предприятие), е определена справедлива стойност на инвестицията в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което за нея е начислена обезценка в размер на 1 074 хил. лв.

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

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитал до 605 000 лева на АРТЕА 12 ЕООД. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки. На 06.03.2025 г. капиталът е увеличен отново до 6 535 000 лева, разпределен в 6 535 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки. На 15.04.2025 г. капиталът е увеличен отново до 6 665 000 лева, разпределен в 6 665 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

С Договор за покупка на дружествени дялове на 31.07.2024 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капиталите съответно на „Диагностично - консултативен Център Черни Врх“ ЕООД и „Хоспис Черни врх“ ЕООД. С Договор за покупка на дружествени дялове на 31.01.2025 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капитала на „Пулс Медикал“ ЕООД.

Придобити са 100 % от дружествените дялове на „Витенда Истейт“ ЕООД, като специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, от страна на дъщерното дружество „Зенит имоти“ АДСИЦ на 06.01.2025 г. и вписването на това придобиване в търговския регистър е на 15.01.2025 г.,

1. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

През 2025г. Групата Зенит Инвестмънт Холдинг се е придържала към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на дружествата от Групата, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Групата, намираща израз в инвестиционната ѝ политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- имат бърза ликвидност;
- има възможност за тяхната текуща или периодична оценка;

Резултатите от дейността на Групата през 2025г., са представени като Приложение към консолидирания финансов отчет за годината и представят вярно и честно развитието на дейността ѝ. Групата завършва 2025г. с положителен финансов резултат в размер на 160 хил. лв., спрямо печалба в размер на 20 хил. лв. за 2024г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 86 968 хил. лв. , спрямо 90 198 хил. лв. за 2024г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Дружеството-майка Зенит Инвестмънт Холдинг АД е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Дружеството-майка 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.

Акциите на Дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска Фондова Борса АД с борсов код ZNTH.

Предметът на дейност на дъщерното Управляващо дружество Златен Лев Капитал АД е управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително: управление на инвестициите; администриране на дяловете, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, управление на риска, водене на книгата на притежателите на дялове, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги. Управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги: управление на дейността на национални инвестиционни фондове; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти; съхранение и администриране на дялове на предприятия за колективно инвестиране. Управляващото дружество издава, предлага за продажба и изкупува обратно дялове на управляваните колективни инвестиционни схеми всеки работен ден. Издаденият лиценз на Управляващото дружество има действие за всички държави членки, но през 2025г. услугите му се предлагат само на територията на България.

През 2025г. дейностите, извършвани от УД Златен Лев Капитал АД, са свързани основно с дейността по управление на две колективни инвестиционни схеми: Договорен Фонд Златен лев и Договорен Фонд Златен лев Индекс 30. През 2025 г. УД Златен лев Капитал АД не е извършвал доверително управление на индивидуални портфейли.

Предметът на дейност на дъщерното дружество АРТЕА 12 ЕООД е покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, вътрешна и външно-търговска дейност, извършване на комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, търговско представителство и посредничество, придобиване и управление на дялови участия в други дружества, реструктуриране и управление на дружества, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от българското законодателство.

Предметът на дейност на дъщерното дружество Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД е извършване на инвестиционни услуги и дейности по чл. 6, ал. 2 от ЗПФИ в рамките на Европейския съюз и Европейското икономическо пространство, както следва:

- приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти;
- изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
- управление на портфейл;
- инвестиционни съвети;
- предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансови инструменти за собствена сметка (пасиране на финансови инструменти).

Посредникът извършва и допълнителните услуги по чл. 6, ал. 3 от ЗПФИ, както следва:

- съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност и свързаните с това услуги като управление на парични средства и на обезпечения, с изключение на централизираното водене на сметки за ценни книжа съгласно раздел А, т. 2 от приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23.07.2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012;
- предоставяне на заеми на инвеститори за извършване от тях на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие, че посредникът, който предоставя заема, участва в сделката;
- съвети на предприятия относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и съвети и услуги, свързани с преобразуване и придобиване на предприятия;
- предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги;
- инвестиционни проучвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти.

Дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и притежава Лиценз № 46-ДСИЦ/23.07.2007г на Комисията по финансов надзор. Предметът му на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им (чл.7 от Устава на дружеството).

Основните цели, които бяха поставени пред дружеството са:

- Осигуряване на устойчив тренд в посока нарастване инвестицията на акционерите на “Зенит Имоти” АДСИЦ;
- Осигуряване на нарастващ оперативен доход, който да бъде разпределян като дивидент за акционерите.

Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. Акциите са неделими. Всяка акция, дава право на един

глас в общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

От финансовата 2022 година оповестяванията, включени в консолидираните финансови отчети, изготвени в съответствие с общата рамка за финансово отчитане МСФО, се маркират най-малко с елементите, съдържащи се в приложение 2 към делегиран Регламент № 2019/815 за определянето на единния електронен формат за отчитане. Изисква се да се избира подходящ блоков етикет за маркиране на съответното оповестяване. Ръководството на Групата е наело външен професионален изпълнител, който да извърши необходимите действия по прилагане на изискванията за единен електронен формат за отчитане, така че консолидирания финансов отчет в електронен формат да е в съответствие с Регламент № 2019/815.

Ефекти върху Групата от климатични въпроси

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 г. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС. За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

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

През 2025 г. продължава военният конфликт между Русия и Украйна. Наред с това се наблюдава ескалация на геополитическото напрежение в Близкия изток, включително военни действия, свързани с Иран, което води до повишена глобална икономическа несигурност.

Дружеството няма активи и преки търговски взаимоотношения с контрагенти от засегнатите от тези конфликти страни. Въпреки това ръководството не може да изключи възможността от косвено съществено въздействие върху дейността и финансовото състояние на Дружеството, произтичащо от развитието на макроикономическата среда.

Потенциалните ефекти включват, но не се ограничават до, повишена волатилност на цените на енергийните ресурси и суровините, инфлационен натиск, нарушения във веригите на доставки, затруднения във финансирането, както и общо влошаване на икономическата среда в регионален и глобален мащаб.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не може да бъде направена надеждна оценка на бъдещото въздействие на посочените събития. Ръководството ще продължи да наблюдава развитието на ситуацията и ще предприема своевременни действия с цел ограничаване на потенциалните неблагоприятни последици

Ефект във връзка с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса. Емитираната от Дружеството облигационна емисия е с лихвен процент обвързан с EURIBOR и поради значителното покачване на техните нива, лихвените разходи на Дружеството през 2025 г. се увеличиха спрямо предходната година.

Предвид предмета на дейност Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира доходност от операции с инвестиции, включително техните преоценки по справедлива стойност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в сферата на борсово търгуваните ценни книжа, които притежава Дружеството е негативните ефекти, които могат да окажат сериозен спад на цените на инвестициите. За т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) Дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, Дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на пазарната ситуация. Анализът се извършва от представляващите Дружеството, които имат достатъчно професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

Въпроси свързани с екологията и служителите

Дейността на дружествата от Групата не е свързана с възможност за екологични проблеми и Групата не отчита екологичния риск като специфичен за нея.

Към 31.12.2025 г. Групата има малък брой служители, назначени по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, в т.ч. 1 Директор за връзка с инвеститорите в Дружеството-майка.

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

А. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

➤ Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален спад на Брутния вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

➤ Политически риск

Ръководството отчита, че дейността на дружеството може да бъде повлияна от промени в политическата и регулаторната среда. Към датата на изготвяне на отчета не са налице конкретни събития или решения с пряко съществено отражение върху финансовото състояние на дружеството. Въпреки това, потенциални бъдещи изменения в законодателството или политическата обстановка биха могли да окажат влияние върху операциите и резултатите.

➤ 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

➤ **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, като относимите към дружеството-майка са както следва:

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

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

Тъй като Групата Зенит Инвестмънт Холдинг развива дейността си чрез дружествата в които инвестира, нейното 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-майка 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 Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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, 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 Групата Зенит Инвестмънт Холдинг.

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 Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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 Групата са от управление на текущите ѝ 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 Групата 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 фиксирани 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 Групата**

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

Групата 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 Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Групата;
- 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 Групата 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 Групата.

➤ **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.

Групата има задължения по облигационни заеми, коиса са с плаваща лихва, което излага на лихвен риск при по-големи промени на лихвените нива. Главниците по тези заеми са в размер на 56 719 хил. лв. към края на 2025г.

➤ **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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.

Групата Зенит Инвестмънт Холдинг управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Групата поддържа и управлява портфейл в краткосрочни финансови активи, който към 31.12.2025г. е на стойност 44 036 хил. лв., спрямо 50 302 хил. лв. за 2024г. При необходимост и с цел гарантиране редовното обслужване на облигационния заем, Групата може да прибегне до продажба на част от инвестициите си в краткосрочни финансови активи.

➤ **Риск от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните**

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в Групата при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно- групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. На консолидирано ниво това може да рефлектира негативно върху рентабилността на Групата.

Всички сделки със свързани лица в Групата се осъществяват при условия и цени, които не се различават от обичайните пазарни такива.

➤ **Валутен риск**

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

Валутният риск за Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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 използват дружествата за финансиране на дейността си е във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват приходите.

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 31.12.2025 г. Групата Зенит Инвестмънт Холдинг притежава текущи финансови активи в размер на 44 036 хил. лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент. В следващата таблица е представена информация за състоянието на портфейла от активи на Групата към 31.12.2025.

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2025
Емитент	BGN '000
Холдинг Варна АД	3 650
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	1 135
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	6 786
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 555
ДФ ЦКБ Актив	3
Индустриален холдинг България АД	4
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	13
Тексим Банк	131
ДФ Прайм Асетс	123
Инвестиционна Компания Галата АД	2 423
Химснаб България АД	1 873
Златен Лев Холдинг АД	8 742
Облигации	70
Общо	35 509
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	6 881

Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	622
Вземания по заеми	997
Вземания от лихви по заеми	27
Други вземания	-
Общо	8 527
Всичко текущи финансови активи	44 036

Таблица 1

Облигационните заеми на Дружеството-майка е със следните параметри:

Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;

ISIN код на емисията: BG2100018246.

Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро; Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с две години гратисен период

Дата, от която тече срока до падежа: 25.04.2024 г.;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 25.10.2024 г.; 25.04.2025 г.; 25.10.2025 г.; 25.04.2026 г.; 25.10.2026 г.; 25.04.2027 г.; 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Дати на падежите на главнични плащания: 25.10.2027 г.; 25.04.2028 г.; 25.10.2028 г.; 25.04.2029 г.; 25.10.2029 г.; 25.04.2030 г.; 25.10.2030 г.; 25.04.2031 г.; 25.10.2031 г.; 25.04.2032 г.

Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД.

За да получат плащанията по емисията облигации – главници и лихви, облигационерите трябва да имат сключен договор с банка или инвестиционен посредник, които да са членове на „Централен депозитар“ АД, които да преведат сумите по главницата и лихвите по облигациите по посочени от облигационерите банкови сметки.

На 26.06.2025 г., СД на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е взел решение за емитиране на обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД с ISIN BG2100017255. Облигационният заем е сключен на 03.07.2025 г. при следните параметри:

Размер на облигационния заем: 7 000 000 (седем милиона) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);

Лихва: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,00 % (един процент), но не по-малко от 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента) и не повече от 5.75% (пет цяло и седемдесет и пет процента), проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 (три) работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 2.75 % годишно и не по-висока от 5.75% годишно. В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75 % годишна лихва. В случай че така получената стойност е по-висока от 5.75%, се прилага максималната стойност от 5.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, по една или друга причина официално не е обявена стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията дружеството ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца - 2 пъти годишно;

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, инвестиции в предприятия от икономическата група на емитента, погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства ще се цели формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл.

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2025 г.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита задължения по начислени разходи за бъдещи периоди е свързани с емитирането на облигационните емисии в размер на 799 хил. лв.

Облигационният заем на дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ е със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;
- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;

- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Начин на извършване на лихвеното плащане: първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро или в лева по фиксинг на БНБ за деня. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от Централен депозитар АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор, според който Зенит Имоти АДСИЦ превежда нетната сума за разпределяне по сметки на ЦД.

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

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

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

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

Не са настъпили съществени събития след датата на съставяне на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за 2025 г., 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

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

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

УД Златен Лев Капитал ЕАД – дружеството работи в условията на динамично развиваща се глобална финансова и икономическа обстановка – продължаващата война на Руската Федерация в Република Украйна, конфликтът на територията на Израел в Близкия изток и високи лихвени проценти са факторите, които влияят на сигурността около икономическите перспективи през 2024г. Стратегията на дружеството през следващата година ще бъде насочена към повишаване на качеството на управление на активите в управляваните договорни фондове, тяхното нарастване и постигане на положителна норма на възвръщаемост на инвестициите. Инвестиционният фокус ще бъде върху финансови инструменти, търгувани на фондовия пазар в България, тъй като сътресенията на международните пазари около вдигането на лихвите през изминалата година и опасенията за глобална рецесия не се отразиха на водещия борсов индекс SOFIX и на българския капиталов пазар като цяло. Тази своеобразна липса на висока корелация на българската фондова борса с международните финансови пазари би я превърнала в нещо като убежище при по-сериозна криза на световните пазари.

АРТЕА 12 ЕООД – през 2026г. дружеството планира получаване на финансираня с цел покупка на инвестиции.

Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД – ръководството на дружеството възнамерява през 2025г. да увеличи спектъра и качеството на предлаганите услуги и да утвърди дружеството сред водещите небанкови финансови институции в България.

Зенит Имоти АДСИЦ – дружеството ще се придържа и в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика. През 2026 г. се очакват решения за покупката на инвестиционни имоти. Дружеството не предвижда в предстоящите месеци развитие на персонала в посока числения му състав.

1.5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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

През 2025г. дружествата от Групата Зенит Инвестмънт Холдинг не са придобивали собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

1.7. Наличието на клонове на предприятието

Дружествата от Групата Зенит Инвестмънт Холдинг нямат регистрирани клонове.

1.8. Използвани финансови инструменти, управление на финансовия риск

Предвид дейността си Групата Зенит Инвестмънт Холдинг реализира доходността си изцяло чрез управление на финансовите си активи, а не чрез производствена дейност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в полето на инвестиране на финансови инструменти. Най-голям дял от приходите на дружеството-майка са от управление на текущите му финансови активи,

под форма на акции на емитенти, търгувани на БФБ или на други активи, подробно описани в т.1.2 по-горе и представляващи поле на приложение на облигационния заем. Поради тази причина се обръща внимание на онези рискове, тясно свързани с капиталовия и съпътстващия го финансови пазари. Дейността през 2025г. 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.) Групата не би могла да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, Групата е изградила система за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на емитентите, търгувани на БФБ, даващ възможност да се оценят рисковете на този пазар.

През 2025г. УД Златен Лев Капитал инвестира част от свободните си средства в корпоративни облигации. Към края на отчетния период дружеството притежава борсово-търгувани облигации, емитирани от PRUDENCIA SRL AIRBLU и Загора Фининвест АД с балансова стойност от 687 хил. лв. Дружеството не инвестира в деривативни инструменти.

Към 31.12.2025 г. Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД притежава собствен инвестиционен портфейл на стойност 1 516 хил. лв., съставен от акции на български публични дружества, чиито ценни книжа се търгуват на БФБ.

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

2.1. 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 Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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;
- приходи от управление на колективни инвестиционни схеми;
- приходи от услуги на инвестиционен посредник;
- приходи от преоценки на инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2025г.	Сума в хил.лв. 2025	% от общите приходи 2025	Сума в хил.лв. 2024	% от общите приходи 2024
От операции с финансови активи и инструменти	3 086	57,56 %	55	1,66 %
От репо операции с финансови инструменти	345	8,67%	468	14,13%
От преоценка на притежавани акции	1 891	24.65%	2293	69,21 %

От дивиденди	-	-	41	1,24 %
Други приходи от лихви, начислени неустойки по неизпълнени ангажименти и други	548	13,77 %	456	13,76 %

През 2025г. Групата Зенит Инвестмънт Холдинг осъществява своята дейност само в Република България.

2.2. 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

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

През 2025г. няма покупки от отделни контрагенти, чийто относителен дял да надхвърля 10 на сто от разходите на Групата. Групата има продажби съответно приходи от управление на колективни инвестиционни схеми към два договорни фонда, общо в размер на 520 хил. лв., както и приходи от услуги като инвестиционен посредник, като видно от таблицата по-горе, тези приходи не превишават 10 на сто от приходите на Групата, посочени в Таблица 2 по-горе.

2.3 Информация за сключени съществени сделки:

През отчетния период няма сключени съществени сделки

2.4. 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.

Придобити са 100 % от дружествените дялове на „Витенда Истейт“ ЕООД, като специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС, от страна на дъщерното дружество „Зенит имоти“ АДСИЦ на 06.01.2025 г. и вписването на това придобиване в търговския регистър е на 15.01.2025 г.,

С Договор за покупка на дружествени дялове, на 31.01.2025 г. „Артеа 12“ ЕООД придоби контрола на 100 % от дружествените дялове от капитала на „Пулс Медикал“ ЕООД.

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

Като събитие с необичаен характер може да се посочи инвазията на Руската Федерация в Украйна, започнала на 24.02.2022г., която продължава и към датата на съставяне на самостоятелния годишен финансов отчет на Дружеството за 2025г. 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.

През отчетния период ескалацията на конфликта в Близкия изток създаде допълнителна геополитическа несигурност на глобално ниво. Към датата на изготвяне на отчета ръководството не е идентифицирало пряко съществено въздействие върху дейността и финансовото състояние на

дружеството. Независимо от това, развитието на ситуацията може да окаже косвено влияние чрез промени в цените на енергийните ресурси, веригите на доставки и общата икономическа среда.

2.6.. 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 2025г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД няма водени извънбалансово сделки.

2.7. 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-майка има инвестиции и в чужбина.

Зенит Инвестмънт Холдинг АД притежава мажоритарни участия в следните дружества:

Таблица 3

ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	2025		2024	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	100 %	1 032	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	6 665	100 %	6 160	100 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	2 005	99,97 %	2 005	99,97 %
Зенит Имоти АДСИЦ	1 760	85,98 %	1 760	85,98 %
Общо	11 458		10 958	

На 16.12.2022 г. беше сключен Договор за покупко-продажба на акции между Зенит Инвестмънт Холдинг АД и Феърплей Интернешънъл АД за придобиване на 299 400 броя обикновени, безналични, поименни акции всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев, представляващи 99,80 % от капитала на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД. Цената за покупка на акциите е в размер на 505 хил. лв. През 2024 г. капиталът е увеличен до 1 800 хил. лева.

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

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

- в УД Златен Лев Капитал ЕАД – въз основа на оценка на дъщерното предприятие, извършена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (при оценката са взети в предвид несигурна икономическата и социално-политическа обстановка, макроикономически показатели, отразили се в повишаване на изискуема норма на възвръщаемост, в т.ч. безрискова доходност, довели до повишаване на нормата на дисконтиране на прогнозираните чисти парични потоци, генерирани от дъщерното предприятие), е определена справедлива стойност на инвестицията в размер на 1 032 хил. лв., в резултат на което за нея е начислена обезценка в размер на 1 074 хил. лв.

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

На 06.07.2024 г. е вписано увеличение на капитал до 605 000 лева на АРТЕА 12 ЕООД. На 02.08.2024 г. капиталът е увеличен отново до 6 165 000 лева, разпределен в 6 165 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки. На 06.03.2025 г. капиталът е увеличен отново до 6 535 000 лева, разпределен в 6 535 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки. На 15.04.2025 г. капиталът е увеличен отново до 6 665 000 лева, разпределен в 6 665 000 еднакви дяла със стойност по 1 лев всеки.

Инвестициите на Дружеството във финансови активи са представени в Таблица 1 по-горе в Доклада за дейността за 2025 година.

Източници на финансиране за основните инвестиции на Зенит Инвестмънт Холдинг АД през 2025г. са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки, включително емитирани облигационни заеми.

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

През 2025 г. дъщерното дружество Артеа 12 ЕООД има заем от Зенит Инвестмънт Холдинг АД при следните условия – падеж 08.04.2026 г., лихва 2 % годишно. През 2025 г. са предоставени 747 хил. лв. по заема, погасени са 0 хил. лева и остатъка към 31.12.2025 г. е в размер на 933 хил. лева.

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

През 2025 г. дъщерното дружество Артеа 12 ЕООД има заем от Зенит Инвестмънт Холдинг АД при следните условия – падеж 08.04.2026 г., лихва 2 % годишно. През 2025 г. са предоставени 747 хил. лв. по заема, погасени са 0 хил. лева и остатъка към 31.12.2025 г. е в размер на 933 хил. лева.

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

Сумата от постъпленията на емитирания облигационен заем е използвана за следните направления:

1. За придобиване на финансови инструменти - **5 677 хил. лв.**

Придобитите финансови инструменти са акции и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове и са на обща стойност 5 671 хил. лв. Сделките са осъществени през ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който не е свързано лице с емитента, като комисионните по сделките за инвестиционен посредник са в размер на около 6 хил. лв. Общите разходи по придобиване на финансовите инструменти са в размер на 5 677 хил. лв. Като 3 727 хил.лв са инвестирани в акции на алтернативен инвестиционен фонд, а другите 1 944 хил.лв са инвестирани в 6 договорени фонда. Пазарът, на който се търгуват финансовите инструменти е неорганизиран (ОТС). Решенията за инвестиции в конкретните финансови инструменти са взети след внимателно проучване и анализ на перспективите за възвращаемост и възможните рискове от страна на Ръководството на Емитента. Мениджмънтът на

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на финансови инструменти отговаря на интересите на дружеството и акционерите му. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи. Към датата на Проспекта няма продадени финансови инструменти, от придобитите с постъпленията от емисията.

2. Сума в размер на **7 543.20 хил. лв.** е използвана за погасяване на текущи задължения на дружеството с цел да се реструктурира дълга и оптимизира капиталовата структура на Емитента, както следва:

о 767 600.00 лв. – пълно плащане към несвързано лице по развален договор за покупка на 300 000 бр. акции
о 1 336 500.00 лв. – пълно плащане към несвързано лице по договор за цесия, във връзка с уведомление от 20.11.2024 г.
о 2 039 000.00 лв. – пълно плащане по предварителен договор от 01.08.2024 г. за покупко-продажба на 93 000 бр. акции с несвързано лице .
о 1 122 000.00 лв. – пълно плащане по предварителен договор от 18.12.2024 г. за покупко-продажба на 50 000 бр. акции с несвързано лице .
о 275 000.00 лв. – върнат аванс по договор за покупко-продажба на ценни книжа от 29.05.2025 г. с несвързано лице за 95 000 бр. акции
о 1 122 400.00 лв. – върнат аванс по договор за покупко-продажба на ценни книжа от 16.09.2025 г. с несвързано лице за 244 000 бр. акции
о 99 900.00 лв. – пълно погасяване по предварителен договор от 12.04.2024 г. за продажба на 173 100 бр. акции с несвързано лице .
о 78 235.00 лв. – окончателно плащане по развален договор от 03.11.2023 г. и анекс от 29.12.2023 г. с несвързано лице за покупко-продажба на акции.
о 135 765.00 лв. – частично възстановяване на аванс от несвързано лице по развален договор от 01.08.2024 г. за покупко-продажба на акции, с анекс от 27.06.2025 г. (остават за връщане 1 064 235 лв. с падеж 30.12.2025).
о 365 000.00 лв. – пълно погасяване от 12.03.2025 г. към несвързано лице във връзка с договор за цесия. Длъжникът също е несвързано лице .
о 100 000.00 лв. – пълно погасяване на главница към несвързано лице по договор за цесия с друго несвързано лице от 20.11.2024 г.
о 3 041.68 лв. – лихва към несвързано лице по договор за цесия с друго несвързано лице от 20.11.2024 г.
о 5 474.00 лв. – начислени лихви по репо договор от 20.09.2023 г. с несвързано лице .
о 45 760.00 лв. – начислени лихви по репо договор от 21.09.2023 г. с несвързано лице .
47 520.00 лв. – начислени лихви по репо договор от 20.04.2023 г. с несвързано лице .

3. Остатъкът от сумата в размер на около **471 хил. лв.** е използвана за такси и разходи по пласиране на емисията и за допълнителен ликвиден буфер.

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

Дружеството-майка не е публикувало прогнози за финансови резултати от дейността си.

2.12. 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 Групата се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността ѝ в нито един момент, както сочат и финансовите параметри посочени по-горе.

Групата Зенит Инвестмънт Холдинг 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 Групата 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-майка има възможност да продаде книжа от портфейла.
- регулярни дивидентни плащания от дружествата, в които Емитента инвестира. Бизнес моделите им, както и заложените инвестиционни стратегии за развитието им предполагат генерирането на положителни финансови резултати, които да бъдат източник за разпределяне на дивиденди.

2.13. 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 2025 г. Зенит Инвестмънт Холдинг АД реализира инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 7 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс през 2024 г. и през 2025 г. 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. „Зенит Имоти“ АДСИЦ ще се придържа и в бъдеще към разумна и адекватна инвестиционна политика.

2.14. 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 2025г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента и неговата Група. Дружеството-майка се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на Групата, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

2.15. 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.

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

Към края на 2025 г. не са настъпили промени в персоналия на СД и членове на СД на Дружеството са:

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

2.17. 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 2025г. 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 4

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2025 година
Ивелина Красиминова Василева – член на СД Изпълнителен Директор	10 076.40 лв.
Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД	10 076.40 лв.
Илина Светославова Милева – член на СД	7 709.16 лв.

2.18. 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-майка не притежават акции от капитала му.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД към 31.12.2025 г., съгласно изискванията на чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2025г. е посочен в Таблица 5 по-горе.

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

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

Ивелина Красиминова Василева

- Член на СД и представляващ „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121779787
- Член на СД и представляващ „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048
- Член на СД на „Новалис“ АД, ЕИК 112004064.
- Член на СД „Зенит Имоти“ АДСИЦ; ЕИК 175255336
- Управител „МСЕ Силистра“ ЕООД ;ЕИК 207926981

Тодор Димитров Тодоров

- Член на СД на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121779787
- Член на СД на „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048
- Член на СД на „Новалис“ АД, ЕИК 112004064
- Член на СД на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132
- Управител на „Златен лев Трейдинг“ ЕООД, ЕИК 130333271
- Прокурист на УД „Златен лев капитал“ АД, ЕИК 130401167
- Член на СД и представляващ „Зенит Имоти“ АДСИЦ; ЕИК 175255336
- Член на СД на Агрикулчър Инвест АД, ЕИК 208239196
- Управител на Адструм Лимитед, НЕ382115
- Член на СД на ЛВ Кепитъл Раиф ВиСиАйСи, НЕ 414295

Илина Милева не участва в управлението на други дружества.

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

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

На Дружеството-майка не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата 2025г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

2.20. 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.

2.21. 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

2.22. 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-майка 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.

Съветът на директорите на Дружеството-майка счита, че настоящият консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата Зенит Инвестмънт Холдинг през 2025г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Групата. В доклада има аналитична информация, която може да бъде достатъчна не само на акционерите, но и на други лица, които биха желали да инвестират в акции или облигации на Дружеството-майка.

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 Групата към края на годината, финансово ѝ представяне и парични ѝ потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов 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 консолидиран доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и нейното състояние и основните рискове, пред които е изправена.

30 април 2026г.
София

Изп. Директор:
Ивелина Василева

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

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

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

Дружеството-майка спазва НККУ с изключение на:

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

Дружеството-майка 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-майка работата на СД се подпомага от Одитен комитет.

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

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

Дружеството-майка не е включило в годишния консолидиран доклад за дейността информация как и до каква степен дейностите на Групата могат да се квалифицират като екологично устойчиви, тъй като според оценките на СД, основната дейност на Групата не е свързана с подобна класификация. Дейността на Дружеството-майка е в инвестиране във финансови активи и управление на дружества, като Дружеството-майка 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-майка 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-майка.

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-майка и Групата и правилното, точно и пълно представяне на цялостната информация за Дружеството-майка и Групата, 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-майка 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-майка.

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 „Х3News“, както и на своята интернет страница. Дружеството-майка 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-майка 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-майка към края на 2025г. са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	9.80%	24 348	24,35
НИК АД	9.70%	24 090	24,09
Загора Фининвест АД	9.08%	22 550	22,55
Други акционери-юридически лица	37,89%	94 095	94,09
Други акционери-физически лица	33.53%	83 280	83,28
Всичко	100.00%	248 364	248

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Консолидиран финансов отчет и Консолидиран доклад за дейността за годината,
приключваща на 31 декември 2025

Акционери в Дружеството-майка към края на 2024г. са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	9.80%	24 348	24,35
НИК АД	9.70%	24 090	24,09
Загора Фининвест АД	9.08%	22 550	22,55
Други акционери-юридически лица	37,86%	94 026	94,03
Други акционери-физически лица	33.56%	83 350	83,35
Всичко	100.00%	248 364	248

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

Дружеството-майка има преки участия в следните дъщерни дружества:

	2025		2024	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал ЕАД	1 032	100 %	1 032	100 %
АРТЕА 12 ЕООД	6 665	100 %	6 160	100 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	2 005	99,97 %	2 005	99,97%
Зенит Имоти АДСИЦ	1 761	85,98 %	1 761	85,98 %
Общо	11 458		10 958	

За инвестициите в УД Златен Лев Капитал ЕАД и АРТЕА 12 ЕООД са начислени обезценки към 31.12.2023г. в индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството-майка, съответно 1 074 хил. лв. и 5 хил. лв.

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

Дружеството-майка 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-майка 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-майка са уредени в Устава на Дружеството-майка.

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-майка са посочени в Устава на Дружеството-майка 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-майка има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството-майка са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД)

Към 31 декември 2025 г., Съветът на директорите се състои от:

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

Представляващ дружеството е Изпълнителният директор Ивелина Кирова

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

Съветът на директорите:

- управлява независимо и отговорно Дружеството-майка в съответствие с установените визия, цели, стратегии на Дружеството-майка и интересите на акционерите. СД установява и контролира насоки за развитие на Дружеството-майка.
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството-майка и приетата Програма за добро корпоративно управление.
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството-майка 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-майка.

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-майка и основанията за освобождаване.

Броят на членовете и структурата на СД са определени в Устава на Дружеството-майка. Съставът на избрания от Общото събрание СД гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството-майка. 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-майка.

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

30 април 2026 г.
София

Изп. директор:
Ивелина Василева

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Ивелина Красиминова Василева - Изпълнителен директор и
2. Мая Георгиева Вълчкова – съставител на финансовите отчети

на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, ЕИК 121779787, със седалище и адрес на управление гр. София, бул.
Тодор Александров № 73

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ ДОКОЛКОТО НИ Е ИЗВЕСТНО:

1. Годишният консолидиран финансов отчет на Групата на Зенит Инвестмънт Холдинг АД към 31.12.2025 г., съставен съгласно МСФО, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата от дейността на дружеството-майка Зенит Инвестмънт Холдинг АД и останалите дружества, включени в консолидацията.

2. Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата на Зенит Инвестмънт Холдинг АД към 31.12.2025 г., съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството-майка Зенит Инвестмънт Холдинг АД и останалите дружества, включени в консолидацията, както и състоянието на дружествата, заедно с описание на рискове и несигурности, при които са изправени.

30.04.2026 г.

Декларатори: 1. Ивелина Василева

2. Мая Вълчкова