

Изх.№ 71/18.06.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100018246,
ЕМИТИРАНА ОТ „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“
АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. “Будапеща” №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. “Три уши” №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (ISIN BG2100018246, Борсов код ZNHV), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
18.06.2025г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

ДОКЛАД
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100018246
 Борсов код на емисията: ZNHV
 Емитент: „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД
 Период: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД на 25.04.2024 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2025 г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД е следният: 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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 31.03.2025 г. активите на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД са 87 676 хил. лв., което представлява спад от 1.74 % спрямо предишния период.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	964	1 004	-3.98%	1.10%
Инвестиционни имоти	21 926	14 262	53.74%	25.01%
Биологични активи		0		
Нематериални активи	707	692	2.17%	0.81%
Търговска репутация	5 417	5 093	6.36%	6.18%
Финансови активи	1 980	1 924	-2.91%	2.26%
Търговски и други вземания	0	0		
Разходи за бъдещи периоди	0	0		
Активи по отсрочени данъци	84	84	0	0.10%
Общо нетекущи активи	31 078	23 059	34.78%	35.45%

Текущи активи

Материални запаси	14	0		0.02%
Търговски и други вземания	4 571	5 971	-23.45%	5.21%
Финансови активи	50 858	59 256	-14.17%	58.01%
Парични средства и парични еквиваленти	1 148	942	21.87%	1.31%
Разходи за бъдещи периоди	7	2	250%	0.008%
Общо текущи активи	56 598	66 171	-14.47%	64.55%

Общо активи	87 676	89 230	-1.74%	100%
--------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи на дружеството се покачват с 8 хил.лв. Наблюдава се ръст в инвестиционните имоти.

Краткосрочните активи на дружеството спадат през разглеждания период, като паричните средства и парични еквиваленти на дружеството нарастват с 21.87%. Дружеството отчита спад във финансовите активи равен на 14.17% за периода.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025г.
Собствен капитал				
Основен капитал	248	248	0%	0.28%
Резерви	104	104	0%	0.12%
Финансов резултат	4 366	3 935	10.95%	4.98%
Общо собствен капитал	4 718	4 287	10.05%	5.38%
Малцинствено участие	391	112	249.11%	0.44%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	43 328	43 028	0.70%	49.41%
Пасиви по отсрочени данъци	381	336	13.39%	
Финансирания	0	0		
Общо нетекущи пасиви	43 709	43 364	0.80%	49.85%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	38 858	41 467	-6.29%	44.31%
Общо текущи пасиви	38 858	41 467	-6.29%	44.41%
Общо пасиви	82 567	84 831	-2.67%	94.17%
Общо собствен капитал и пасиви	87 676	89 230	-1.74%	100%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 4 718 хил. лв., което представлява ръст от 10.05% за разглеждания период спрямо предходния. Това се дължи главно на ръст във финансовия резултат на дружеството от 431 хил. лв., за разглеждания период.

Нетекущите пасиви на дружеството остават без особена промяна за периода, докато текущите пасиви отбелязват спад от 2 609 хил.лв. Като цяло не се наблюдават значителни промени в структурата на пасивите на дружеството или в абсолютната стойност на задълженията.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Нетни приходи от продажби	1 471	620	137.26%
Приходи от финансираня			
Финансови приходи	967	846	14.30%
Общо приходи от дейността	2 438	1 466	66.30%
Разходи по икономически елементи	950	230	313.04%
Финансови разходи	937	970	-3.40%
Общо разходи за дейността	1 887	1 200	57.25%
Печалба от дейността	551	266	107.14%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	
Общо разходи	1 887	1 200	57.25%
Общо приходи	2 438	1 466	66.30%
Печалба преди облагане с данъци	551	266	107.14%
Загуба преди облагане с данъци	0	0	
Разходи за данъци	0	3	
Печалба след облагане с данъци	551	263	109.51%
в т.ч. за малцинствено участие	82	0	
Нетна печалба за периода	469	263	78.33%

Към 31.03.2025г. „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД разходите и приходите на дружеството нарастват съвместно, спрямо съпоставимия период през 2024г. Наблюдава се ръст в нетните приходи от продажби и във финансовите приходи на дружеството. Същевременно разходите по икономически елементи също нарастват.

Наблюдава се значителен ръст в нетната печалба за периода равен на 78.33%.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.4576	1.5957
Бърза ликвидност	1.4569	1.5957
Незабавна ликвидност	0.1472	0.1667
Абсолютна ликвидност	0.0295	0.0227

В края на първото тримесечие на 2025г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо предходния разглеждан период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4986	0.4822
Общ дълг/Активи	0.9416	0.9469
Общ дълг/Собствен капитал	17.5002	19.7095
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	18.5811	20.8140

Към 31.03.2025г. показателите за платежоспособност на дружеството се подобряват спрямо предходния период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и 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. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на емитента, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 067 405.74 евро. Срокът на полицата е до 25.06.2033г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност като холдингово дружество и съобразно целите заложи в предложението към инвеститорите:

- За придобване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании;
- За финансиране с цел повишаване стойността на инвестициите;
- За последващо управление и реализация на инвестициите;
- За погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем;

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

- Сума в размер на 10 605 хил.лв. е използвана за погасяване на текущи задължения на дружеството с цел да се реструктурира дългът и оптимизирана капиталовата структура на Емитента;
- За придобиване на финансови инструменти – акции и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове на обща стойност в размер на 8 607 хил.лв;
- Остатъкът от сумата в размер на около 2 300 хил.лв е използвана за такси и разходи по плащане на емисията и за допълнителен ликвиден буфер;

Облигационната емисия е издадена на 25.04.2024г. с обща номинална стойност в размер на 11 млн. евро и е разпределена в 11 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.50 % и не повече от 5.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвено 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 плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад емитентът не е имал неплатени падежи суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва 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%.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.9417 (**94.17%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.64**;

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

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.45**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София
18.06.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор