



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ 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, издадени от „Холдинг Център“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
27.03.2020г.

С уважение:

Управител: _____
/Д. Драганов/

Управител: _____
/К. Димов/

Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Холдинг Център“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100018154
 Борсов код на емисията: 6C8A
 Емитент: „Холдинг Център“ АД
 Период: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Холдинг Център“ АД на 22.12.2015 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 28.02.2019 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2019г. „Холдинг Център“ АД запазва предмета си на дейност: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на патентни лицензи на търговски дружества, в които холдингът участва, финансиране на дружества, в които холдингът участва, извършване на собствена производствена или търговска дейност, незабранена от закона, а когато има разрешителен режим - след съответното разрешение.

През второто тримесечие на 2019г. дружеството успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала си. Инвеститорите са записали и платили 576 152 акции, за които в дружеството са постъпили 17 284 560 лв.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от консолидирания финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.12.2019 г. Имайки предвид утежнената икономическа обстановка и безпрецедентните мерки въведени през март 2020г. във връзка с разпространението на COVID-19 в целия свят е вероятно текущото финансово състояние на емитента да се различава от данните използвани за анализа в настоящия доклад.

1.1 Анализ на активите на „Холдинг Център“ АД

Към 31.12.2019 г. активите на „Холдинг Център“ АД са в размер на 63 909 хил. лв., отбелязвайки спад от близо 45% спрямо края на третото тримесечие на 2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2019	
Нетекучи активи				
Имоти, машини и съоръжения	99	112	-11.61%	0.15%

Инвестиционни имоти	10646	10646	0.00%	16.66%
Репутация	2607	2607	0.00%	4.08%
Дългосрочни финансови активи	2659	2595	2.47%	4.16%
Нетекущи активи	16 011	15 960	0.32%	25.05%
Текущи активи				
Стоки	153	153	0.00%	0.24%
Краткосрочни финансови активи	4709	7991	-41.07%	7.37%
Предоставени аванси и други вземания	28122	27244	3.22%	44.00%
Предоставени заеми	10312	8500	21.32%	16.14%
Парични средства и парични еквиваленти	4602	4377	5.14%	7.20%
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	0	51475	-100.00%	0.00%
Текущи активи	47 898	99 740	-51.98%	74.95%
Общо активи	63 909	115 700	-44.76%	100.00%

Няма значителна промяна в нетекущите активи през разглеждания период, докато текущите активи бележат спад от 52% спрямо края на предходното тримесечие. През последното тримесечие в текущите активи съществена промяна се забелязва в перо „Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба“, което от 51 475 хил.лв спада до 0. Съгласно доклада за дейността дружеството е взело решение инвестицията в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ да бъде представена като финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, което води до спад в активите. Намаление има и при краткосрочните финансови активи, докато по-сериозен ръст се забелязва в предоставените заеми, аванси и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Холдинг Център“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	736	736	0.00%	1.15%
Премийни резерви	16708	16708	0.00%	26.14%
Натрупана печалба/загуба	8197	8790	-6.75%	12.83%
Резерв от преоценки	666	2271	-70.67%	1.04%
Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка	26 307	28 505	-7.71%	41.16%
Неконтролиращо участие	36	6561	-99.45%	0.06%
Общо собствен капитал	26 343	35 066	-24.88%	41.22%

Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения към финансови институции	0	0		0.00%
Задължение по облигационен заем	11735	15646	-25.00%	18.36%
Отсрочени данъчни пасиви	340	340	0.00%	0.53%
Общо нетекущи пасиви	12 075	15 986	-24.47%	18.89%
Текущи пасиви				
Задължения към финансови институции	9426	9424	0.02%	14.75%
Задължение по облигационен заем	3933	1983	98.34%	6.15%
Търговски задължения и получени аванси	12026	12751	-5.69%	18.82%
Задължения за данъци	17	27	-37.04%	0.03%
Задължения към персонала и соц. осигуряване	8	10	-20.00%	0.01%
Други задължения	81	12	575.00%	0.13%
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	0	40441	-100.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	25 491	64 648	-60.57%	39.89%
Общо пасиви	37 566	80 634	-53.41%	58.78%
Общо капитал и пасиви	63 909	115 700	-44.76%	100.00%

Към 31.12.2019г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 44.76% спрямо 30.09.2019г. Собственият капитал е в размер на 26 343 хил. лв., като размерът му намалява с близо 25% спрямо този от края на месец септември 2019г.

Поради спад в задълженията по облигационния заем, нетекущите пасиви намаляват с над 24% спрямо края на третото тримесечие на 2019г. Текущите пасиви спадат с над 60%, като за това допринася освобождаването от „Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба“. Като заключение можем да обобщим, че общата сума на пасивите към 31.12.2019г намалява с 53.41% спрямо края на септември 2019г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019 '000 лв.	Q4 2018 '000 лв.	Δ Q4 2019 / Q4 2018
Основна дейност			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	2215	1751	26.50%
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-107	-371	-71.16%
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	2108	1380	52.75%

Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	0	3499	-100.00%
Приходи от лихви	1065	1570	-32.17%
Разходи за лихви	-1610	-4694	-65.70%
Нетен резултат от лихви	-545	-3124	-82.55%
Други финансови разходи	-25	-83	-69.88%
Други финансови приходи	0	0	
Административна дейност			
Разходи за материали	-12	-13	-7.69%
Разходи за външни услуги	-236	-405	-41.73%
Разходи за персонала	-48	-66	-27.27%
Нетни други разходи/приходи	121	-199	-160.80%
Печалба/(загуба) за периода преди данъчно облагане	1363	989	37.82%
Разходи за данъци	0	0	
Печалба/ (Загуба) за периода от преустановени дейности	0	0	
Печалба/(загуба) за периода	1363	989	37.82%
Печалба/(загуба) отнасяща се към:			
Собствениците на дружеството-майка	1368	690	98.26%
Неконтролиращо участие	-5	299	-101.67%
Общ всеобхватен доход отнасящ се към:			
Собствениците на дружеството-майка	1368	690	98.26%
Неконтролиращо участие	-5	299	-101.67%

Към 31.12.2019г. „Холдинг Център“ АД реализира печалба за периода от началото на 2019г в размер на 1 363 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 989 хил. лв. през съпоставимия период на 2018г. Резултатът от операции с финансови инструменти за 2019г. е печалба от 2 108 хил. лв. в сравнение с печалба от 1 380 хил. лв. преди година. Дружеството не формира резултат от разпореждане с инвестиционни имоти за разлика от печалбата от 3 499 хил. лв. отбелязана преди година. Нетният резултат от лихви е загуба в размер на 545 хил. лв., което представлява 82.55% спад на загубата от лихви през съпоставимия период преди година. Останалите разходи като цяло също бележат подобрене. Нетните други приходи отбелязват положителна промяна. Съответно нетния резултат преди данъци в края на четвъртото тримесечие на 2019 г. е в размер на печалба от 1 363 хил. лв., спрямо печалба от 989 хил. лв. през съпоставимия период на 2018 г., като крайният резултат за периода отнасящ се към собствениците на дружеството-майка е печалба в размер на 1 368 хил. лв.

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	Q4 2019	Q3 2019
Текуща ликвидност	1.8790	1.5428
Бърза ликвидност	1.8730	1.5404
Незабавна ликвидност	0.3653	0.1913
Абсолютна ликвидност	0.1805	0.0677

Показателите за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на месец септември 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2019	Q3 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.1889	0.1382
Общ дълг/Активи	0.5878	0.6969
Общ дълг/Собствен капитал	1.4260	2.2995
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.4260	3.2995

Към 31.12.2019г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Изключение има само при показателя Дългосрочен дълг/Активи, който леко се влошава.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Холдинг Център“ АД е сключило и поддържа в полза на Довереника на облигационерите договор за застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“ АД на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. С оглед на промяната на Довереника съгласно решение на Общото събрание на облигационерите от 28.02.2019 г. договърът за застраховка е прехвърлен в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата по облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации – за придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове в публични и непублични компании, финансираните с цел повишаване на стойността на инвестициите, последващо управление и реализация на участията.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5.4% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция: АСТ/АСТ. Период на амортизационните плащания: 6 месечен, с фиксирана дата на амортизационните плащания, както следва: 22.06.2019 – EUR 1

000 000; 22.12.2019 – EUR 1 000 000; 22.06.2020 – EUR 1 000 000; 22.12.2020 – EUR 1 000 000; 22.06.2021 – EUR 1 000 000; 22.12.2021 – EUR 1 000 000; 22.06.2022 – EUR 1 000 000; 22.12.2022 – EUR 1 000 000; 22.06.2023 – EUR 1 000 000; 22.12.2023 – EUR 1 000 000.

За периода, за който се отнася настоящият доклад, емитентът „Холдинг Център“ АД няма неплатени дължими плащания по облигационния заем.

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 %.

Към 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е 0,59 (59%);

-- Коефициент на 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.

Към 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е 1,85;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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.

Към 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е 1,88.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите

подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

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

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

Дата: 27.03.2020 г.

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/