



**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,  
21.03.2022г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/И. Петров/

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов/



**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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 2021г. „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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от консолидирания финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за посочения период.

**1.1 Анализ на активите на „Холдинг Център“ АД**

Към 31.12.2021 г. активите на „Холдинг Център“ АД са в размер на 67 571 хил. лв. и отбелязват понижение от 2.38% спрямо края на третото тримесечие на 2021г.

Активи	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от активите към 31.12.2021 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	94	86	9.30%	0.14%
Инвестиционни имоти	19440	17917	8.50%	28.77%
Репутация	2607	2607	0.00%	3.86%
Дългосрочни финансови активи	3023	2862	5.63%	4.47%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>25 164</b>	<b>23 472</b>	<b>7.21%</b>	<b>37.24%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Стоки	153	153	0.00%	0.23%

Краткосрочни финансови активи	8245	7659	7.65%	12.20%
Търговски и други финансови вземания	26509	30212	-12.26%	39.23%
Предоставени заеми	6630	6386	3.82%	9.81%
Парични средства и парични еквиваленти	870	1338	-34.98%	1.29%
<b>Текущи активи</b>	<b>42 407</b>	<b>45 748</b>	<b>-7.30%</b>	<b>62.76%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>67 571</b>	<b>69 220</b>	<b>-2.38%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи отбелязват ръст от 7.21% спрямо третото тримесечие достигайки до 25 164 хил.лв. в края на 2021г. Увеличението се дължи основно на ръст в инвестиционните имоти. При текущите активи се наблюдава негативно изменение, като те спадат със 7.30%. През последното тримесечие в текущите активи по-съществена промяна се забелязва в Парични средства и парични еквиваленти, понижавайки се с 34.98%., както и при „Търговски и други финансови вземания“, където понижението е в размер на 12.26%

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	736	736	0.00%	1.09%
Премиен резерв	16708	16708	0.00%	24.73%
Натрупана печалба/загуба	8225	7837	4.95%	12.17%
Резерв от преоценки	997	836	19.26%	1.48%
<b>Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка</b>	<b>26 666</b>	<b>26 117</b>	<b>2.10%</b>	<b>39.46%</b>
Неконтролиращо участие	36	34	5.88%	0.05%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>26 702</b>	<b>26 151</b>	<b>2.11%</b>	<b>39.52%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължение по облигационен заем	3911	5867	-33.34%	5.79%
Задължения към финансови институции	7600	7600	0.00%	11.25%
Отсрочени данъчни пасиви	182	182	0.00%	0.27%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>11 693</b>	<b>13 649</b>	<b>-14.33%</b>	<b>17.30%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към финансови институции	12593	12688	-0.75%	18.64%
Задължение по облигационен заем	3922	4065	-3.52%	5.80%

Търговски задължения и получени аванси	12408	12477	-0.55%	18.36%
Задължения за данъци	12	23	-47.83%	0.02%
Задължения към персонал и соц. осигуряване	8	8	0.00%	0.01%
Други задължения	233	159	46.54%	0.34%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>29 176</b>	<b>29 420</b>	<b>-0.83%</b>	<b>43.18%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>40 869</b>	<b>43 069</b>	<b>-5.11%</b>	<b>60.48%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>67 571</b>	<b>69 220</b>	<b>-2.38%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. собствения капитал на „Холдинг Център“ АД е в размер на 26 702 хил. лв., като нараства с 2.11%, докато пасивите на дружеството се понижават с 5.11% спрямо 30.09.2021г. и са в размер на 40 869 хил. лв. Нетекущите пасиви бележат понижение от 14.33% спрямо 30.09.2021г. Изменението се дължи на промяната в Задълженията по облигационен заем. Текущите пасиви спадат с 0.83%, като основно за това допринасят намалените задължения към финансови институции, както и тези по облигационния заем.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
<b>Основна дейност</b>			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	704	439	60.36%
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-374	-1364	-72.58%
<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>330</b>	<b>-925</b>	<b>-135.68%</b>
Приходи от лихви	1629	3160	-48.45%
Разходи за лихви	-1277	-1143	11.72%
<b>Нетен резултат от лихви</b>	<b>352</b>	<b>2017</b>	<b>-82.55%</b>
<b>Други финансови разходи</b>	<b>-97</b>	<b>-26</b>	<b>273.08%</b>
<b>Административна дейност</b>			
Разходи за материали	-16	-12	33.33%
Разходи за външни услуги	-212	-173	22.54%
Разходи за персонала	-72	-50	44.00%
Нетни други разходи/приходи	170	-84	-302.38%
<b>Печалба/(загуба) за периода преди данъчно облагане</b>	<b>455</b>	<b>747</b>	<b>-39.09%</b>
Печалба/ (Загуба) за периода от преустановени дейности	-	-	
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>455</b>	<b>747</b>	<b>-39.09%</b>
<b>Печалба/(загуба) отнасяща се към:</b>			

Собствениците на дружеството-майка	456	750	-39.20%
Неконтролиращо участие	-1	-3	-66.67%
<b>Общ всеобхватен доход отнасящ се към:</b>			
Собствениците на дружеството-майка	456	750	-39.20%
Неконтролиращо участие	-1	-3	-66.67%

Към 31.12.2021г. групата на „Холдинг Център“ АД реализира печалба за периода от началото на 2021г. в размер на 455 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 747 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Резултатът от операции с финансови инструменти за периода е печалба в размер на 330 хил. лв., докато през съпоставимия период на миналата година е била реализирана загуба от 925 хил. лв. Нетният резултат от лихви е печалба в размер на 352 хил. лв., спрямо печалба от 2 017 хил. лв. през съпоставимия период преди година. Останалите разходи като цяло бележат нарастване. Крайният резултат за периода отнасящ се към собствениците на дружеството-майка е печалба в размер на 456 хил. лв., спрямо 750 хил. лв., година по-рано.

#### 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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	1.4535	1.5550
Бърза ликвидност	1.4482	1.5498
Незабавна ликвидност	0.3124	0.3058
Абсолютна ликвидност	0.0298	0.0455

Показателите за текуща, бързата и абсолютна ликвидност намаляват леко, докато този на незабавната ликвидност бележи повишение.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.1730	0.1972
Общ дълг/Активи	0.6048	0.6222
Общ дълг/Собствен капитал	1.5306	1.6469
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.5306	2.6469

Към 31.12.2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

## 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. договорът за застраховка е прехвърлен в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

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.

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, финансираня с цел повишаване на стойността на инвестициите, последяващо 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.

Към датата на настоящия доклад емитентът „Холдинг Център“ АД е изплатил всички падежирали лихвени и амортизационни 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 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2021г. стойността на показателя е 0,6123 (**61.23%**);

-- 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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2021г. стойността на показателя е **1.31**;

-- Коефициент на **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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2021г. стойността на показателя е **1.45**.

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.

21.03.2022г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /