

**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 2022г. „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 лицензии 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 31.12.2022 г. активите на „Холдинг Център“ АД са в размер на 63 746 хил. лв. и отбелязват спад от 3.47% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	98	98	0.00%	0.15%
Инвестиционни имоти	19701	19455	1.26%	30.91%
Репутация	2607	2607	0.00%	4.09%
Дългосрочни финансови активи	3346	3159	5.92%	5.25%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>25 752</b>	<b>25 319</b>	<b>1.71%</b>	<b>40.40%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Стоки	43	43	0.00%	0.07%
Краткосрочни финансови активи	8225	8282	-0.69%	12.90%

Търговски и други финансови вземания	22576	24055	-6.15%	35.42%
Предоставени заеми	6574	7717	-14.81%	10.31%
Парични средства и парични еквиваленти	576	620	-7.10%	0.90%
<b>Текущи активи</b>	<b>37 994</b>	<b>40 717</b>	<b>-6.69%</b>	<b>59.60%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>63 746</b>	<b>66 036</b>	<b>-3.47%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи нарастват с 1.71% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 25 752 хил. лв. към 31.12.2022г. Увеличението се дължи на ръст при инвестиционните имоти и дългосрочните финансови активи. При текущите активи се наблюдава спад, като те намаляват с 6.69%. През последното тримесечие в текущите активи по-съществена промяна се забелязва в търговските и други финансови вземания, които намаляват с 1 479 хил. лв. и в предоставените заеми, които намаляват с 1 143 хил. лв.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	736	736	0.00%	1.15%
Премиен резерв	16708	16708	0.00%	26.21%
Натрупана печалба/загуба	8537	8701	-1.88%	13.39%
Резерв от преоценки	1168	981	19.06%	1.83%
<b>Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка</b>	<b>27 149</b>	<b>27 126</b>	<b>0.08%</b>	<b>42.59%</b>
Неконтролиращо участие	50	34	47.06%	0.08%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 199</b>	<b>27 160</b>	<b>0.14%</b>	<b>42.67%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължение по облигационен заем	-	1956	-100.00%	0.00%
Задължения към финансови институции	7600	7600	0.00%	11.92%
Отсрочени данъчни пасиви	228	228	0.00%	0.36%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>7 828</b>	<b>9 784</b>	<b>-19.99%</b>	<b>12.28%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към финансови институции	12599	12588	0.09%	19.76%
Задължение по облигационен заем	3917	3998	-2.03%	6.14%
Търговски задължения и получени аванси	11826	12248	-3.45%	18.55%

Задължения за данъци	66	23	186.96%	0.10%
Задължения към персонал и соц. осигуряване	5	5	0.00%	0.01%
Други задължения	306	230	33.04%	0.48%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>28 719</b>	<b>29 092</b>	<b>-1.28%</b>	<b>45.05%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>36 547</b>	<b>38 876</b>	<b>-5.99%</b>	<b>57.33%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>63 746</b>	<b>66 036</b>	<b>-3.47%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2022г. общо собственият капитал на групата на „Холдинг Център“ АД е в размер на 27 199 хил. лв., като нараства с 0.14%, а пасивите на дружеството се понижават с 5.99% спрямо 30.09.2022г. и са в размер на 36 547 хил. лв. Нетекующите пасиви намаляват с близо 20% спрямо края на предходното тримесечие поради предстоящия падеж на облигационната емисия през следващите 12 месеца. Текущите пасиви намаляват с 1.28%%, като най-съществен спад има в търговски задължения и получени аванси.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
<b>Основна дейност</b>			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	548	704	-22.16%
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-630	-374	68.45%
<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>-82</b>	<b>330</b>	<b>-124.85%</b>
Приходи от лихви	1466	1629	-10.01%
Разходи за лихви	-1011	-1277	-20.83%
<b>Нетен резултат от лихви</b>	<b>455</b>	<b>352</b>	<b>29.26%</b>
<b>Други финансови разходи</b>	<b>-46</b>	<b>-97</b>	<b>-52.58%</b>
<b>Административна дейност</b>			
Разходи за материали	-53	-16	231.25%
Разходи за външни услуги	-219	-212	3.30%
Разходи за персонала	-59	-72	-18.06%
Нетни други разходи/приходи	207	170	21.76%
<b>Печалба/(загуба) за периода преди данъчно облагане</b>	<b>203</b>	<b>455</b>	<b>-55.38%</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>203</b>	<b>455</b>	<b>-55.38%</b>
<b>Печалба/(загуба) отнасяща се към:</b>			
Собствениците на дружеството-майка	190	456	-58.33%
Неконтролиращо участие	13	-1	-1400.00%

Към 31.12.2022г. групата на „Холдинг Център“ АД реализира нетен резултат от операции с финансови инструменти за периода от началото на 2022г. загуба в размер на 82 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 330 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Нетният резултат от лихви е печалба в размер на 455 хил. лв., спрямо печалба от 352 хил. лв. през съпоставимия период преди година. Останалите разходи като цяло бележат леко увеличение. Нетните други приходи също леко нарастват. В края резултатът е печалбата за периода преди данъци 203 хил. лв., която спада с 252 хил. лв. спрямо печалбата през същия период на 2021г.

#### 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 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.3230	1.3996
Бърза ликвидност	1.3215	1.3981
Незабавна ликвидност	0.3065	0.3060
Абсолютна ликвидност	0.0201	0.0213

Повечето от показателите за ликвидност на емитента леко се влошават през последното тримесечие. Минимално подобрение отчитаме при незабавната ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.1228	0.1482
Общ дълг/Активи	0.5733	0.5887
Общ дълг/Собствен капитал	1.3437	1.4314
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.3437	2.4314

Към 31.12.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента отбелязват подобрение 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/armееc-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, 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.

Към датата на настоящия доклад по емисията на „Холдинг Център“ АД няма падежирали и неплатени погасителни вноски.

### **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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.5733 (**57.33%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.20**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.32**.

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.

24.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров