

„Холдинг Център” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА 600 000 (шестотин хиляди) БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА ISIN BG1100080982

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Централна кооперативна банка АД

гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Холдинг Център” АД, необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на дружеството, както и за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Холдинг Център” АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ, Резюме и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № - ... от 2019 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

16 януари 2019 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

⇒ ЕМИТЕНТА Холдинг Център АД	„Холдинг Център” АД гр. София, бул. “Христо Ботев” № 57, ет. 3 Николай Петков тел.: (+359 88)4269 224, от 9.30 до 17.00 e-mail: petev@abv.bg
⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК Централна кооперативна банка АД	„Централна кооперативна банка” АД гр. София, бул. “Цариградско шосе” №87 тел.: (+359 2) 92 34 716, от 9.30 до 17.30

Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на „Холдинг Център” АД се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите обикновени акции.

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса” АД.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т. 4 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.

Най-често използвани съкращения:

Емитента, Дружеството или Холдинга – „Холдинг Център” АД
Групата – „Холдинг Център” АД и неговите дъщерни дружества
БФБ или Борсата – “Българска фондова борса” АД
ЗППЦК – Закон за публично предлагане на ценни книжа
КФН или Комисията – Комисията за финансов надзор
НСИ – Национален статистически институт
ОСА – Общо събрание на акционерите
МФ – Министерство на финансите
ЦД – “Централен депозитар” АД
БНБ – Българска народна банка
СД – Съвет на директорите
АЗ – Агенция по заетостта
ТЗ – Търговски закон

Съдържание

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	5
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ	5
1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ	5
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
2.1. Информация за одиторите.....	6
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
3.1. Избрана историческа финансова информация	7
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4.1. Несистематични рискове	8
4.2. Систематични рискове.....	15
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	22
5.1. История и развитие на Емитента.....	22
5.2. Инвестиции.....	25
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	26
6.1. Основни дейности	26
6.2. Главни пазари.....	27
6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството	31
6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.....	31
6.5. Конкурентна позиция на Дружеството	31
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	31
7.1. Кратко описание на групата и положение на Дружеството в рамките на групата.....	31
7.2. Дъщерни предприятия	31
7.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата	32
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	32
8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА	32
8.2. Въпроси, свързани с екологията	35
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	35
9.1. Финансово състояние	35
9.2. Резултати от дейността.....	42
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	43
10.1. Капиталови ресурси на емитента.....	43
10.2. Парични потоци на емитента	48
10.3. Заеми и финансиране на Емитента.....	49
10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси	49
10.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажименти	50
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	50
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	50
12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.....	50
12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година	51
13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	52
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	52

14.1.	Членове на съвета на директорите	52
14.2.	Висши ръководители	55
14.3.	Конфликти на интереси	55
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	56
15.1.	Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД	56
15.2.	Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения	56
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	56
16.1.	Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност	56
16.2.	Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсации при прекратяването им	57
16.3.	Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството	57
16.4.	Корпоративно управление	58
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА	59
17.1.	Брой на зетите лица и главни категории дйности	59
17.2.	Акционерни участия и стокови опции	59
17.3.	Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента	59
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	59
18.1.	Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	59
18.2.	Различни права на глас на главните акционери на Емитента	60
18.3.	Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол	60
18.4.	Договорености за промяна в контрола на Емитента	63
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	63
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	65
20.1.	Историческа финансова информация	65
20.2.	Проформа финансова информация	66
20.3.	Финансови отчети	66
20.4.	Одитирана историческа годишна финансова информация	66
20.5.	От кога е последната финансова информация	67
20.6.	Междинна и друга финансова информация	67
20.7.	Политика по отношение на дивидентите	67
20.8.	Правни и арбитражни производства	68
20.9.	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	68
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	68
21.1.	Информация за акционерния капитал	68
21.2.	Информация за Устава на Емитента	69
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	76
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	76
23.1.	Запис или доклад на експерт	76
23.2.	Потвърждаване на информацията, получена от трети страни	76
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	77
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	78

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Холдинг Център” АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Изпълнителният директор на Емитента:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;

Изпълнителните директори на ИП „Централна кооперативна банка“ АД:

- **Сава Маринов Стойнов** – Изпълнителен директор;
- **Георги Косев Костов** – Изпълнителен директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Мая Ангелова Петрова** – Председател на Съвета на директорите;
- **Иван Стоянов Ярков** – Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Член на Съвета на директорите;

1.1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Спас Веселинов Пещерски в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2018 г.

„Сателит X” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203731642 и седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добри Войников”, бл. 53, ап. 11, представлявано от председателя на Съвета на директорите Станислав Петров Арсов – в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните

лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

1.1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

- Регистрираният одитор **Златка Тодорова Капинкова**, с диплома №0756, с адрес гр. София, ул. Иван Багрянов 19, вх. А, ет. 2, ап.1, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.

1.1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** – Изпълнителен директор;
- **Георги Косев Костов** – Изпълнителен директор;

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831447150, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Информация за одиторите

Златка Тодорова Капинкова е регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. **Златка Капинкова** е с адрес: гр. София, ул. “Иван Багрянов” № 19, вх. А, ет.2, ап. 1 и притежава диплома №0756/2012 г. от ИДЕС. **Златка Капинкова** членува в Четвърта софийска регионална организация на ИДЕС.

През посочения период одиторите не са подавали оставка, нито са били отстранявани.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Избраната финансова информация включва данни от годишните консолидирани одитирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД към 31 декември, 2015 г., 2016

г. и 2017 г. и междинния консолидиран неаудитиран финансов отчет към 30.09.2018 г. Отчетите са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и на основание Регламент на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа. Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

3.1. Избрана историческа финансова информация

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>Данни от консолидираните отчети за всеобхватния доход</i>					
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	784	1608	2 652	3 082	2 006
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(236)	(591)	(866)	(113)	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	548	1 017	1 786	2 969	2 006
Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	1 160	40	7 754	5 139	6 239
Нетен резултат от лихви	(1 896)	(998)	(5 039)	(4 767)	(2 767)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	109	(92)	3 450	2 391	4 451
Разходи за данъци	-	-	(151)	(81)	(135)
Печалба/загуба за периода	109	(90)	3 299	2 310	4 316
Друг всеобхватен доход нетно от данъци			192	415	1 177
Общ всеобхватен доход за периода	109	(90)	3 491	2 725	5 493
Печалба/загуба на акция в лева	0.69	(0.57)	16.61	10.28	18.82

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>				
Нетекущи активи, в т. ч.	80 880	80 528	68 583	50 327
<i>Инвестиционни имоти</i>	<i>70 466</i>	<i>69 956</i>	<i>58 208</i>	<i>40 696</i>
<i>Дългосрочни финансови активи</i>	<i>7 700</i>	<i>7 700</i>	<i>7 655</i>	<i>6 913</i>
Текущи активи, в т. ч.	39 845	46 750	59 091	44 158
<i>Краткосрочни финансови активи</i>	<i>17 039</i>	<i>22 685</i>	<i>28 543</i>	<i>13 609</i>
<i>Предоставени аванси и други вземания</i>	<i>20 824</i>	<i>21 078</i>	<i>24 031</i>	<i>24 797</i>
Общо активи	120 725	127 278	127 674	94 485
Нетекущи пасиви, в т. ч.	51 178	57 267	68 069	74 373
<i>Задължения към финансови институции</i>	<i>19 347</i>	<i>21 524</i>	<i>30 550</i>	<i>37 114</i>
<i>Задължение по облигационен заем</i>	<i>31 293</i>	<i>35 205</i>	<i>37 160</i>	<i>37 160</i>
Текущи пасиви, в т. ч.	52 647	53 221	46 306	9 538
<i>Задължения към финансови институции</i>	<i>26 124</i>	<i>25 802</i>	<i>12 332</i>	<i>7 742</i>
<i>Задължение по облигационен заем</i>	<i>6 213</i>	<i>2 301</i>	<i>345</i>	<i>348</i>
<i>Търговски задължения и получени аванси</i>	<i>20 156</i>	<i>24 972</i>	<i>26 975</i>	<i>451</i>
Общо пасиви (привлечени средства)	103 825	110 488	114 375	83 911
Собствен капитал, в т. ч.	16 900	16 790	13 299	10 574
<i>Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка</i>	<i>11 565</i>	<i>11 454</i>	<i>9 801</i>	<i>9 087</i>
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>5 335</i>	<i>5 336</i>	<i>3 498</i>	<i>1 487</i>
Брой акции (хил. броя)	160	160	160	160

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център“ АД

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в акциите на „Холдинг Център“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление

4.1. Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

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

Тъй като „Холдинг Център“ АД развива отчасти дейността си чрез дружествата

в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

„Холдинг Център” АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли

Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (недвижими имоти, предвиждани инвестиции в зелена енергия и логистика), първият е ключов икономически сектор, в който оперира дружеството от Групата „Недвижими Имоти София” АДСИЦ и неблагоприятно развитие на този пазар (спад в цените на имотите, намаление на наемите и др.), би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Бързият растеж на Групата на „Холдинг Център” АД може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Групата придобива дружества и активи през последните години. Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на „Холдинг Център” АД, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Холдинг Център” АД полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал, включително и на дъщерните дружества. Мениджмънтът на „Холдинг Център” АД вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Ако темпа на растеж на Групата продължи, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на „Холдинг Център” АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

Групата на „Холдинг Център” АД може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на „Холдинг Център” АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на „Холдинг Център” АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и

финансово състояние.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на „Холдинг Център” АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на „Холдинг Център” АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на „Холдинг Център” АД. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

Бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на „Холдинг Център” АД и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна и напоследък се засилва още повече. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на „Холдинг Център” АД, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Групата извършва своята дейност при неактивен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти. Стопанските операции на дружеството са в български лева. С оглед на това

обстоятелство, към датата на Проспекта Групата не е изложена на съществен валутен риск. Такъв риск би настъпил при условие, че част от паричните потоци на Групата са в различна от лева валута и отпадне фиксираният курс на българският лев към единната европейска валута.

Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружествата се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху тях се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите. Тези рискове се отнасят единствено до дейността на дружеството-майка Холдинг „Център” АД.

Кредитен риск

Основните финансови активи на дружествата в групата са търговски и други вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството постоянно наблюдава фактическите и прогнозни парични потоци по периоди и се стреми да поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Риск на лихвоносни парични потоци

Групата няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Групата не е изложена на лихвен риск от сключените договори за заеми. Сключените договори за цесии са безлихвени, но те са свързани с бъдещи парични потоци, което може да наложи ползване на различни финансови източници.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действаща група и да осигурява съответната

възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. Целта на ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Групата. Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31.12.2017 г. (31.12.2016 г.):

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Общо дългов капитал, в т.ч:	110 488	114 375
<i>Заеми от трети лица</i>		
Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти	(998)	(3 666)
Нетен дългов капитал	109 490	110 709
Общо собствен капитал	16 790	13 299
Общо капитал	126 280	124 008
Съотношение на задлъжнялост	87.00%	89.00%

Към 31.12.2017 г. нетните активи на групата нарастват до 16 790 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 160 хил.лв., (към 31.12.2016 г. 13 299 хил.лв).

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

„Холдинг Център” АД е дружество майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация вж. т. 7.2. „Дъщерни дружества”), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Холдинг Център” АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна, и да не се осъществят набелязаните инвестиции с набраните средства.

Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане, но няма сигурност, че ще бъдат набрани минимално заявените средства за да бъде предлагането успешно.

Риск от осъществяване на инвестиции в нови за Групата дейности, включително зелена енергия

Групата възнамерява да инвестира (включително част от средствата набрани при евентуален успех на настоящото Предлагане) в нови за нея дейности (зелена енергия и логистика). Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че инвестициите в нови сектори са свързани със сериозни рискове по отношение липсата на опит (въпреки, че Групата смята да разчита на оперативен и отчасти ръководен персонал с опит в тези дейности), също така и по отношение удачния избор и момент за осъществяването им, което в крайна сметка може да доведе до намаляване стойността на направените инвестиции или дори до загубата им. Всичко това би имало значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, нейните оперативните резултати и финансово състояние.

Също така, в сектор зелена енергия действат много специфични рискове за този вид дейност, включително и относно разрешителния режим. Основни закони, уреждащи правната рамка при производството на електрическа енергия чрез фотоволтаични инсталации са Закон за енергията от възобновяеми, източници, Закон за енергетиката и Закон за енергийната ефективност. Правната рамка за насърчаване производството на енергия от ВЕИ и изграждането на инсталации за добив на електрическа енергия от ВЕИ, включително чрез фотоволтаични инсталации, задава Законът за енергията от възобновяеми източници, въвеждайки изискванията на Директива 2009/28/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2009 г. за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници. В допълнение към основните три закона приложение намират редица други закони, наредби, правила, процедури и др. Разрешителният режим включва издаване на разрешения, сертификати и лицензии за енергийни обекти за производство на енергия от възобновяеми източници.

Дейностите на Групата ще бъдат изложени на рискове, свързани с условията в България и региона.

В България и региона, а в известен смисъл и в световен мащаб, производството на зелена енергия от възобновяеми енергийни източници (ВЕИ) е сравнително нов сектор (особено в сравнение с другите основни енергийни източници, с изключение на водноелектрическите централи) и все още липсва достатъчно разбиране за

дългосрочните ползи за климата, екологията и социалната сфера. В съответствие с политиката на ЕС, действащите регулации в страната целят стимулиране развитието на ВЕИ чрез преференциално изкупуване на енергия, преференциално присъединяване към мрежата и др., които са обект на критики от традиционните енергетици и част от крайните потребители. Във всяка страна, предоставяща стимули за възобновяеми източници, съществува дебат за тяхната рационалност. Така например, ютилити и възгледобивните компании трайно и част от крайните потребители критикуват цените на преференциалните тарифи за изкупуване на електроенергия от ВЕИ, използвайки аргумента за тяхната цена на фона на микса от общото енергийно потребление. През последните години, вероятно може да се говори, за известни действия от страна на регулатора в сектора, Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР), в полза на аргументите на част от крайните потребители в аспект на по-ниски цени (отчасти за сметка на производителите на зелена енергия). Макар и да очакваме, че глобалната подкрепа за ВЕИ ще продължи през следващите няколко години, ние не можем да гарантираме, че стимулите за ВЕИ сектора и в частност, за соларния бизнес, няма да бъдат ограничени, което би могло да окаже съществено отражение върху бизнес перспективите, финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата.

Рискове, свързани с нормативната уредба и регулативните практики, и промените в тях

Дружествата от този сектор оперират в силно регулирана динамична среда, в която са възможни внезапни и съществени промени в приложимото законодателство, в тълкуването или практиката по неговото прилагане. От основно значение са рисковете, свързани с изменение на регулаторните режими, както по отношение на цените на изкупуване на енергия, произведена от ВЕИ, така и по отношение на режима на присъединяване на такива съоръжения към мрежите на електроразпределителните компании, но тези регулативни рискове не са единствените, касаещи бъдещите дейности на Групата. Като цяло бизнесът е обект на множество стриктни регулации както в национален, така и в международен план: такива, касаещи както изграждането и оперирането на мощности за производство на фотоволтаични централи (включително свързани със статута на земята, издаване на строителни и други видове разрешения), така и оперирането на такива мощности, в частност свързани със защитата на околната среда. Ако Групата се окаже в нарушение на тези регулации, дейността на Групата може да бъде ограничена, както и да понесе глоби и други имуществени санкции. Нормативната уредба, приложима към производството на електроенергия от ВЕИ, е сравнително нова, различава се в отделните държави и може да претърпи бъдещи промени, които да не са в интерес на Групата. Въвеждането на рестриктивни регулации и тяхното прилагане спрямо дружествата от сектора могат да доведат до промяна в условията за извършване на дейност, като изискват увеличение на капиталовите или оперативни разходи, или по друг начин затруднят развитието на бизнеса в бъдеще на Групата. Няма гаранция, че нашата дейност ще отговаря винаги на регулативните изисквания. Промени в законодателството и практиката по прилагането му могат да

имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнес операциите, финансовото състояние и резултатите от дейността в бъдеще на Групата.

Рискове, свързани с присъединяването към електропреносната мрежа

Българският закон предвижда производителите на енергия от ВЕИ да се присъединяват гарантирано и приоритетно към преносната и разпределителната мрежа в страната. На практика обаче често срокът за присъединяване на ВЕИ проектите към мрежата е относително-дълъг, като може да достигне няколко години. За да могат да се присъединят към електрическата мрежа, ВЕИ производителите често са принудени да изграждат свързващи звена от мрежата, а понякога електроразпределителните дружества отказват да възстановят на ВЕИ производителите инвестираните средства за удължаване на мрежата. Електропреносната мрежа в страната, особено в някои райони, се нуждае от рехабилитация и инвестиции за разширяването ѝ, за да може да поеме нарастващия брой заявки за присъединяване на мощности от ВЕИ. Поради липсата на финансови средства за такива дейности, НЕК въведе едностранен ограничителен режим в присъединяването на ВЕИ към мрежата. В резюме, остарялата и с недостатъчен капацитет електропреносна мрежа в страната, забавяне в присъединяването към нея, административни ограничения и временни забрани за свързване с мрежата, отказ на операторите на мрежата да се съобразяват със законовите стимули за ВЕИ производителите или сключените договори с тях, както и технически инциденти или събития от форсмажорно естество, могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на Групата в бъдеще и нейното финансово състояние и резултати.

Намаляване или премахване субсидираната цена на изкупуване на електроенергията

Възможно е субсидиите за ВЕИ, съществуващи под различна форма в различни държави, да бъдат ограничени или премахнати преди достигането на мрежови паритет. У нас действащото законодателство понастоящем предвижда електрическата енергия, произведена от ВЕИ да се изкупува по преференциална цена, с изключение за електрическата енергия, произведена от водноелектрически централи с инсталирана мощност над 10 MW. Тази цена в близко бъдеще ще изглежда твърде висока, особено при рязко нарастване на инсталирания капацитет. Няма сигурност за какъв период преференциалната цена ще запази сегашното си равнище, като евентуалното и намаляване в бъдеще ще ограничи потенциалните приходи и печалба на Групата.

4.2. Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Холдинг Център” АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породила значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

Макроикономически риск

Избрани показатели	Източник	2013	2014	2015	2016	2017
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.42	1.61	1.79	1.86	1.63
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	82 166	83 634	88 571	94 130	98 631
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	11 310	11 577	12 339	13 206	13 939
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	0.90%	1.30%	3.60%	3.90%	3.60%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.02%	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-1.60%	-0.90%	-0.40%	0.10%	2.80%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	0.90%	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%
Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	АЗ	11.80%	10.70%	10.00%	8.00%	7.10%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	775	822	878	948	1 060
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 932.70	-2 776.60	-2 622.40	-984.40	-765.80
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-7.00%	-6.50%	-5.80%	-2.00%	-1.50%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	535.6	530.6	-15.40	1 244.0	3 367.9
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.30%	1.20%	0.00%	2.60%	6.70%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	27 039	31 111	35 970	40 835	47 735
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	32.9	37.2	40.6	43.4	48.4
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	36 935.60	39 338.40	33 493.40	34 221.50	33 397.30
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	87.90%	92.00%	74.00%	71.10%	66.20%
Държавен дълг (млн. евро)	Евростат	7 147	11 531.8	11 771.8	13 969.3	12 815.1
Държавен дълг (% от БВП)	Евростат	17.00%	27.00%	26.00%	29.00%	25.40%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	28 977.3	29 409.1	32 199.5	33 959.4	35 316.7
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	35.30%	35.20%	36.40%	36.10%	-
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Евростат	-0.40%	-5.50%	-1.60%	0.20%	0.90%

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно

закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и ПЧИ. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.6%, а по предварителни данни през 2016 г. е още по-висок, а именно 3.9% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. отново има силен, макар и по-нисък от предходната година ръст на БВП от 3.6%. За 2018 г. се очаква страната отново да отбележи икономически ръст (през първото и второто тримесечие на годината, икономиката расте с 3.5% и 3.2% спрямо аналогичните тримесечия на 2017 г. съответно). Ръста на БВП след 2009 г., не доведе веднага до намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2012 г., по данни на АЗ, коефициента на безработица нарасна до 11.4%, а към края на 2013 г. нивото на безработица отново се увеличи до 11.8%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (10.7%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 10% и 8% съответно. През 2017 г. коефициента е още по-добър, като възлиза на 7.1%, а през месеците на 2018 г. продължава да спада.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлижала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948 лв. и през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 060 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена пониска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация и през цялата година тя възлиза на 2.1%. През 2018 г. се очаква инфлацията да надхвърли това ниво (към края на септември, средногодишния ИПЦ да последните 12 месеца достига 2.7%).

През 2017 година, по данни на БНБ, България отчита солиден излишък по текущата сметка възлизащ на 3 367,9 млн. евро (6.7% от БВП), в сравнение с излишък в размер на 1 244 млн. евро през 2016 г. (2.6% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на намаления дефицит по търговския баланс (малко по-висок ръст на износа от този при вноса) и на намаления дефицит при първичния доход (най-вече на дохода от преки инвестиции), докато салдото на услугите остава силно положително.

Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 5 205,8 млн. евро през 2016 г. (10.8% от БВП), намалява до положително в размер на 2 690,9 млн. евро през 2017 г. (5.3% от БВП). Салдото по текущата сметка в края на второто тримесечие на 2018 г. е почти нулево, а по капиталовата и финансовата сметка също е положително от 1 053,2 млн. евро (2% от БВП).

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2017 г. възлиза на 12 815,1 млн. евро (25.4% от БВП) срещу 13 969,3 (29% от БВП) през предходната година. В края на август 2018 г. по данни на МФ, той намалява до 12 083,6 млн. евро (22.6% от прогнозния БВП). Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (трето), но следва да се отбележи, че от 2014 г. то почти се удвои (едва през 2017 г. държавния дълг намалая и в абсолютното и в относително изражение).

През 2017 г. страната отчита бюджетен излишък от 0.9% от БВП (данни на Евростат) при 0.2% през 2016 г. По данни на МФ излишъкът по консолидираната фискална програма е в размер на 845,5 млн. лв. Бюджетното салдо по консолидираната фискална програма към август 2018 г. е положително в размер на 2 388,1 млн. лв. (2,3% от прогнозния БВП) и се формира от излишък по националния бюджет в размер на 2 535,2 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 147,1 млн. лева.

Последната прогноза на Европейската комисия (есенна) за 2018 и 2019 г. са за ръст от 3.5% и 3.7% респективно, подкрепен от съживяване на потреблението (най-вече частното, благодарение ръста на заплатите) и инвестициите в основен капитал (основен принос за растежа ще има планираното повишение на публичните капиталови разходи, което е свързано с ускореното усвояване на средства от фондовете на ЕС), повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги.

В същото време рисковете за икономиката стават все повече, с все по-голям отрицателен потенциал, но като цяло сходни като през 2017 г. - свързани с външната среда (следва изрично да се отбележи риска за глобалната търговия вследствие политиката на протекционизъм на президента Тръмп), динамиката при международните цени на природните суровини и неблагоприятните демографски тенденции в страната.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефективни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на

икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди около година поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, а председателството на Съвета на Европейския съюз през първата половина на 2018 г. също допринесе за това. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг на България (източник: МФ) е BBB- дългосрочен по скалата на Standard & Poor's. За последно, на 01.12.2017 г. рейтинга бе повишен от BB+ на BBB-, а на 01.06.2018 г. бе подобрена и перспективата от стабилна на положителна. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011г. кредитният рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните държавни ценни книжа, като перспективата е стабилна (през май 2017 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитния рейтинг на България за чуждестранна валута е BBB със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през юни 2018 г. бе потвърден).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на

финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Индекс на потребителските цени на годишна база	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спада на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	12.9%	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%

Източник: Национален статистически

институт

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза,

нивото на безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, в края на 2016 г. достигна 7.6%, а в края на 2017 г. отново намаля до 6.2%. През 2018 г. има ново подобряване, като коефициентът през второто тримесечие на годината намалява до 5.5%. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

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 законови 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, като част от европейското, 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.

Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на „Холдинг Център” АД. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Холдинг Център” АД, което се изписва на латиница по следния начин: Holding Center.

5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано в Република България и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 123103315.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитент

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 25.09.1996 г. Дружеството е вписано в регистъра на Старозагорския окръжен съд като приватизационен фонд с Решение № 4151 на Старозагорския окръжен съд от 04.11.1996 г. с наименование Приватизационен фонд „Център” АД.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

5.1.4. Други данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. „Христо Ботев” №57, ет.3
Телефон	(+359 88) 4269 224
Електронна страница	www.holding-centre.com
E-mail:	petev@abv.bg

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

От пререгистрирането си в търговския регистър Дружеството не е преобразувано по реда на Глава 16 от Търговския закон.

Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

Не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството.

Няма търгови предложения, отправени от трети лица към Дружеството.

През 1997 г. капиталът на Дружеството е увеличен от 150 550 000 лв. на 159 758 000 лв., разпределен в 159 758 000 бр. безналични поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

През януари 1998 г., с решение на Общото събрание на акционерите, Дружеството е преучредено като холдинг. Промяната е вписана с решение Старозагорския окръжен съд от 13.01. 1998 г.

През февруари 2000 г. капиталът на Дружеството е приведен в съответствие с изискването на ЗДЛ от 159 758 000 лева на 159 758 лв., разпределен в 159 758 бр. безналични поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

През 2008 г. дружеството е пререгистрирано в Агенцията по вписванията съгласно Закона за търговския регистър с Акт за вписване 20080321174746.

През декември 2013 г. дружеството е придобива 56.78 % от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

През август 2014 г. дружеството е придобива 95.25 % от капитала на „Орел Разград” АД;

На 16 септември 2015 г. дъщерното дружество „Недвижими Имоти София” АДСИЦ емитира емисия облигации при следните условия:

Параметри на емисията*

Вид ценни книжа	Обикновени, поименни, безналични, обезпечени облигации
Дата на издаване	16.09.2015
Падеж	16.09.2022
Размер на емисията	9 000 000
Валута	EUR
Брой облигации	9 000
Номинална стойност на една облигация	1 000
Емисионна стойност на една облигация	1 000
Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта	8 000 000
Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта	888,89
Купон и вид	6.30%
Брой плащания (годишно)	2
Плащания на главницата	9 равни вноски по 1 000 хил. EUR
Конвенция	ISMA Act/Act

*Към датата на настоящия Проспект, всички дължими лихвени плащания по облигационната емисия (6 лихвени плащания на обща стойност 1 701 000 EUR) са изплатени.

С решение на Общото събрание на облигационерите от 28.11.2016 г. обезпечението по облигационната емисия (застраховка „Разни финансови загуби“) е заменено с три първи по ред договорни ипотечи върху недвижими имоти. Основната причина за замяна на обезпечението по облигационната емисия е оптимизиране на разходите на дружеството по емисията (свързани със заплащането на застрахователна премия).

На 22 декември 2015 г. Холдинг „Център“ АД емитира емисия облигации при следните условия:

Параметри на емисията*

Вид ценни книжа	Обикновени, поименни, безналични, обезпечени облигации
Дата на издаване	22.12.2015
Падеж	22.12.2023
Размер на емисията	10 000 000
Валута	EUR
Брой облигации	10 000
Номинална стойност на една облигация	1 000
Емисионна стойност на една облигация	1 000
Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта	10 000 000
Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта	1 000
Купон и вид	5.40%
Брой плащания (годишно)	2
Плащания на главницата	10 равни вноски по 1 000 хил. EUR
Конвенция	ISMA Act/Act

*Към датата на настоящия Проспект, всички дължими лихвени плащания по облигационната емисия (5 лихвени плащания на обща стойност 1 349 300 EUR) са изплатени. На групово ниво, Групата не е срещала затруднения при изплащането на лихвените задължения по облигационните емисии.

През 2017 г. са продадени 96 000 броя акции от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, като след продажбата участието на Емитента в капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е 42.01%. Впоследствие, през 2018 г., са продадени още 1 650 броя акции от капитала на дъщерното дружество, като след продажбата участието на Емитента в капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е 41.76%.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Главни инвестиции на Дружеството за периода, обхванат от историческата финансова информация, в това число направени от датата на последния публикуван финансов отчет

2015 г.

Групата е придобила инвестиционни имоти през посочения период на обща отчетна стойност 26 363 хил. лв. (земи за 5 563 хил. лв. и сгради за 20 800 хил. лв.). През годината, Групата е придобила финансови активи за 20 638 хил. лв. През годината Групата не е придобивала контролиращо участие в дружества.

2016 г.

Групата е придобила инвестиционни имоти през посочения период на обща отчетна стойност 14 334 хил. лв. (земи за 13 676 хил. лв. и сгради за 658 хил. лв.). През годината, Групата е придобила финансови активи за 12 327 хил. лв. През годината Групата не е придобивала контролиращо участие в дружества.

2017 г.

Групата е придобила инвестиционни имоти през посочения период на обща отчетна стойност 12 709 хил. лв. (земи за 9 703 хил. лв. и сгради за 3 006 хил. лв.). През годината, Групата е придобила финансови активи за 23 458 хил. лв. През годината Групата не е придобивала контролиращо участие в дружества.

2018 г. до датата на Проспекта

Групата не е придобивала значителни недвижими имоти. През текущата година до датата на Проспекта, Групата е придобила финансови активи за 12 729 хил. лв. (същевременно, както и през целия период обхванат от историческата финансова информация, Групата и продава финансови активи – така през 2018 г. до датата на Проспекта са продадени такива активи на стойност 23 224 хил. лв.). През 2018 г. до датата на Проспекта, Групата не е придобивала контролиращо участие в дружества.

5.2.2. Главни инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции и метода на финансиране (вътрешно и външно)

Към датата на проспекта емитентът няма проекти или инвестиции, които да са в процес на изпълнение.

5.2.3. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Към датата на проспекта емитентът има предоставени аванси на стойност 7.1 млн. лв. за придобиване на разнообразни дялови участия в дружества с цел подобряване структурата на инвестиционното портфолио. Сделките за придобиване на посочените дялови участия са на етап предоставени аванси за закупуването им. Договорите по които са направени тези авансови плащания са със срокове за окончателно сключване на сделките, след последно договаряне, до 31.12.2019 г.

Към датата на проспекта емитентът няма други поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: 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.

През периода обхванат от историческата финансова информация, главните категории приходи на Групата включват най-вече печалба от разпореждане с инвестиционни имоти, положителни разлики от операции с финансови инструменти и приходи от лихви. Основните фактори влияещи върху резултатите от дейността, са цените на притежаваните имоти (най-вече от дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ) и цените на притежаваните от Групата финансови активи (най-вече от самия „Холдинг Център” АД).

Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	784	1 608	2 652	3 082	2 006
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(236)	(591)	(866)	(113)	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	548	1 017	1 786	2 969	2 006
Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	1 160	40	7 754	5 139	6 239
Приходи от лихви	436	54	166	305	1
Разходи за лихви	(2 332)	(1 052)	(5 205)	(5 072)	(2 768)
Нетен резултат от лихви	(1 896)	(998)	(5 039)	(4 767)	(2 767)

Източник: консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център“ АД

Към 30.09.2018 г. Групата притежава инвестиционни имоти на обща стойност 70 466 хил. лв.

Към 30.09.2018 г. Групата притежава акции в размер на 24 739 хил. лв., както следва:

- Акции на дружества, които се търгуват на борсов пазар – 24 552 хил. лв. (борсово търгуваните акции са акции, които се търгуват на БФБ);
- Акции на дружества, които не се търгуват на борсов пазар – 187 хил. лв.

По детайлно тези инвестиции в ценни книжа са представени, както следва:

- Дългосрочни финансови активи – 7 700 хил. лв.;

Дългосрочните финансови активи на Групата представляват основно инвестиции в „Родна земя ходлинг“ АД, като към 30.09.2018 г. те са в размер на 9.16% от капитала, и в „Химснаб България“ АД в размер на 2.15% от капитала към 30.09.2018 г..

- Краткосрочни финансови активи – 17 039 хил. лв.;

Краткосрочните финансови активи представляват инвестиции в различни финансови инструменти, като дружеството ги държи с цел търговия и съответно притежава миноритарни пакети. По-значимите експозиции са инвестиции в капитала на публичните дружества „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, „Кепитъл мениджмънт“ АДСИЦ и „Инвестиционна компания Галата“ АД, подредени в низходящ ред.

- Освен това Групата е страна (има задължения) по репо-сделки на обща стойност 15 419 хил. лв.

Над 60% от сумите по репо сделки са с прилежащ актив Държавни ценни книжа (ДЦК) емитирани от Република България. Основната част от останалите сделки са сключени като за базов инструмент е използван вече съществуващ такъв от инвестиционния портфейл на Групата.

6.1.1. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени

Дружеството не е въвеждало значителни нови продукти или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който дъщерните дружества на „Холдинг Център“ АД извършват дейност. Всички приходи от този пазар на Групата са реализирани от дейност на територията на Република България. Основното дъщерно дружество, което реализира приходи е „Недвижими имоти София“ АДСИЦ. Преобладаващата част от приходите на дъщерното дружество „Орел Разград“ АД са

от наем. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти освен земеделските земи са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи.

Пазарът на отдаване под наем обикновено се отличава с полиполна структура на търсенето и предлагането на такъв вид имоти – много продавачи, посредници и купувачи, като никой от тях не може да влияе самостоятелно на цената на предлагане. Конкуренти на съответния пазар са всички собственици на имоти, както и посредници на недвижими имоти, които ги предлагат под наем в страната. Те могат да са както местни физически и юридически лица, така и инвестиращи в страната мултинационални компании.

Активната покупко-продажба на терени за строителство на офиси, жилища и логистични площи е индикация, че пазарът е в нов възходящ цикъл. Строителният бизнес малко по малко излезе от кризата и се завръща като фактор, което води до построяване на много нови жилища, а на места дори до презастрояване. Въпреки това, според проучвания, доверието в пазара нараства и търсенето на имоти през последните години се засилва в резултат на инвестиционното търсене и на ниските лихви по кредитите.

По статистически данни на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието (на база на кумулативни тримесечни данни), броят на вписаните продажби на имоти в Имотния регистър за цялата 2017 г. възлиза на 214 385 при 228 586 за предходната 2016 г. и 230 321 за 2015 г.

Период	2018 г.	2017 г.	2016 г.	2015 г.
Q1	41 333	37 061	42 976	44 330
Q2	52 308	54 613	56 166	58 149
Q3	55 897	56 293	59 162	59 259
Q4		66 418	70 282	68 583
Общо		214 385	228 586	230 321

Източник: Статистика на Имотен регистър от Агенция по вписванията

От данните е видно, че през 2016 г. и 2017 г. броят на вписаните продажби намалява спрямо предходната година, но следва да се има предвид, че няма данни за общия обем на продажбите в стойностно изражение.

През третото тримесечие на 2018 г. местните администрации в страната са издали разрешителни за строеж на 1 659 жилищни сгради с 9 419 жилища в тях и 1 173 841 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 37 административни сгради/офиси с 212 473 кв. м РЗП и на 1 207 други сгради с 707 761 кв. м. РЗП. В сравнение с третото тримесечие на 2017 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради нарастват с 8.7%, жилищата в тях - с 32%, а разгънатата им застроена площ - с 25.6%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сградинараства с 32.1%, а тяхната РЗП -се увеличава повече от пет пъти. Най-голям брой разрешителни за строеж

на нови жилищни сгради през третото тримесечие на 2018 г. са издадени в областите София (столица) - 296, Пловдив – 239 и Варна - 152. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) – 3 966, Пловдив – 1 400 и Варна - 914.

Тип на закупените жилища	2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Общ ИЦЖ	98.85	99.71	99.21	102.23	103.38	106.24	107.94	110.52	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03
Нови жилища	97.48	99.45	100.24	102.83	103.12	104.28	108.21	110.03	112.83	111.91	114.17	115.24	115.46	120.00
Съществуващи жилища	99.73	99.88	98.55	101.85	103.50	107.35	107.75	110.77	112.55	117.23	119.47	121.84	123.43	126.21

7.

Източник: Национален статистически институт

По данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата (новопостроени и съществуващи) е видно, че цените на жилищата нарастват постоянно през последните 11 тримесечия – от четвъртото тримесечие на 2015 г. до второто тримесечие на 2018 г. включително. Същото важи и за двата компонента – новите жилища и съществуващите такива (с единствено изключение – минимален спад през второто тримесечие на 2017 г. при новите жилища). Това на практика означава, че през 2016 г., 2017 г. и началото на 2018 г. цените на жилищните имоти отбелязват ръст.

През третото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). През третото тримесечие на 2018 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 15 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били 13.5 евро/кв. м., т.е. отново се отчита повишение).

Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.00 евро/кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., отбелязвайки ръст в месечните наемни нива). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.00 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били също 4.00 евро/кв. м.).

Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на централните улици и булеварди в столицата през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 46 евро/кв. м. (при 44 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., т.е. отчетено е повишение), а средните месечни наемни нива в търговските центрове възлизат на 28 евро/кв. м. (при 25 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г.). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на булевард Витоша в столицата отбелязват ръст и възлизат на 50 евро/кв. м. при 46 евро/кв. м. през третото тримесечие на предходната година. Средните месечни наеми в търговските центрове нарастват от 31 евро/кв. м. през третото

тримесечие на 2017 г. до 32 евро/кв. м. през третото тримесечие на 2018 г.

Пазар на ценни книжа – с оглед притежаваните значителни финансови активи

“Българска фондова борса” АД организира два пазара – Основен и Алтернативен, чиито най-съществени характеристики са:

- В края на третото тримесечие на 2018 г., 64 емисии акции са регистрирани за търговия на Основния пазар на Българска фондова борса, 7 от които са регистрирани за търговия на сегмент Premium, 49 на сегмент Standard и 8 на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Към края на септември 2018 г. налични за търговия са още 60 емисии облигации, държавни ценни книжа (20 емисии), борсово търгувани продукти (12 емисии), компенсаторни инструменти (3 емисии) и права (1 емисия). Отделно 214 емисии са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар, от които 165 на сегмент за акции, а 49 са регистрирани на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.
- Към края на третото тримесечие на 2018 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на Основния пазар на БФБ, възлиза на 2 126 361 хил. лева (сегмент акции Premium), 5 371 905 хил. лева (сегмент акции Standard) и 399 500 хил. лева (сегмент за дружества със специална инвестиционна цел). Отделно, дружествата, търгувани на Сегмент за акции на Алтернативния пазар имат капитализация в размер на 16 133 320 хил. лева, а тези търгувани на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на същия пазар – 646 722 хил. лева. По този начин общата пазарна капитализация на дружествата, търгувани на БФБ възлиза на 24 677 807 хил. лева.
- През третото тримесечие на 2018 г. на Основния пазар на БФБ са сключени 9 640 сделки на обща стойност 84 563 938 лева. Отделно на Алтернативния пазар са сключени 609 сделки на обща стойност 10 458 420 лева.

Индексите на Българска фондова борса са четири: SOFIX, BG BX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX е базиран на пазарната капитализация на включените 15 емисии обикновени акции, коригирана с фрий-флоута на всяка от тях. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрий-флоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството

През последните три финансови години и до датата на настоящия документ, дейността на Групата не е била повлияна от изключителни фактори.

6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Към датата на настоящия Документ, Групата не притежава съществени за дейността ѝ патенти и лицензи и дейността ѝ не е зависима от такива, с изключение дейността на дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ (зависимо от издадения от Комисията за финансов надзор лиценз №1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г. за извършване на дейност като АДСИЦ). След извършване на инвестициите по представените по т. 3.4. от Документа за предлаганите ценни книжа направления, Групата ще бъде зависима и от разрешителния режим в сферата на производство на зелена енергия (фотоволтаични паркове).

6.5. Конкурентна позиция на Дружеството

В настоящия проспект не са правени изявления във връзка с конкурентната позиция на Групата спрямо конкретни конкуренти.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Кратко описание на групата и положение на Дружеството в рамките на групата

Няма физическо и/или юридическо лице, което да притежава пряко над 50% от капитала и гласовете на ОСА на Емитента. В тази връзка „Холдинг Център” АД не е контролирано пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Групата на „Холдинг Център” АД се състои от Емитента, като дружество майка, и неговите дъщерни дружества.

7.2. Дъщерни предприятия

„Холдинг Център” АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Наименование	Недвижими имоти София АДСИЦ, ЕИК: 175163724
Страна на учредяване	България
Предмет на дейност	Инвестиране на парични средства, избрани 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.
Дялово участие на емитента в дъщерното дружество	41.76 %

Наименование	Орел Разград АД, ЕИК: 116003604
Страна на учредяване	България
Предмет на дейност	Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски, отдаване под наем или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг.
Дялово участие на емитента в дъщерното дружество	95.295 %

7.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата

Дейността на „Холдинг Център” АД не е зависима от други субекти в рамките на групата. Следва да се има предвид, че известна част от консолидираните приходи на Групата се реализират от дъщерните дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА

Основните ДМА, собственост на Групата, са посочени по-долу, както следва:

	Земя	Сгради	Съоръжения	Общо
	000 лв.	000 лв.	000 лв.	000 лв.
Брутна балансова стойност				
Отчетна стойност към 1 януари 2018г.	82	31	153	266
Натрупана амортизация	-	(1)	-	(1)
Балансова стойност	82	31	153	265
Отчетна стойност към 30 септември 2018г.	82	31	153	266
Натрупана амортизация и обезценка	-	(6)	-	(6)
Прекласификация	-	-	(153)	(153)

Балансова стойност към 30 септември 2018	82	25	-	107
--	----	----	---	-----

Източник: консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център” АД

Основните инвестиционни имоти, собственост на Групата, са посочени по-долу, както следва:

	Земя	Сгради	Общо
	000 лв.	000 лв.	000 лв.
Брутна балансова стойност			
Отчетна стойност към 1 януари 2018г.	44 569	25 387	69 956
Новопридобити активи	-	-	-
Рекласифицирани	-	-	-
Новопридобити активи в резултат на бизнескомбинация	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 30 септември 2018г.	45 079	25 387	70 466
Балансова стойност към 30 септември 2018	45 079	25 387	70 466

Източник: консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център” АД

По-значителните недвижими имоти, собственост на Групата, заедно със съществените параметри на имотите, са посочени по-долу, както следва:

Собственост на дружеството-майка Холдинг „Център” АД:

Поземлен имот в с. Калояновец, обл. Стара Загора, с балансова стойност 6 076 хил. лв. и построените върху него бункер за суровини с РЗП 974 кв. м., 3 цеха с обща РЗП 566 кв. м. и редица други административни и спомагателни сгради, оборудване и съоръжения с обща балансова стойност 3 860 хил. лв. Земята и сградите са обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем. Имота и сградите са придобити през периода ноември 2016 г. – февруари 2017 г.

Собственост на дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Поземлен имот в гр. София, с обща площ 14,6 дка и обща балансова стойност 11 632 хил. лв. Имота е придобит през 2014 г. Земята е обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем.

Поземлен имот с планоснимачен номер 210, попадащ в УПИ II - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика” от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика”, гр. София, с обща площ от 5725 кв.м. (съгласно

стар акт за собственост) и обща площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта 5694 кв.м., при съсед: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който незастроена площ 3664 кв.м. и застроена площ от 2061 кв.м., заедно с построената в имота - СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща: 1. Склад трисилозен №3 със застроена площ от 680 кв.м.; 2. Склад №4 със застроена площ 900 кв.м.; 3. СКЛАД Холандски тип със застроена площ от 300 кв.м.; 4. ТРАФОПОСТ със застроена от 32 кв.м.; 5. ГАРАЖНА КЛЕТКА със застроена площ от 24 кв.м.; 6. РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА със застроена площ от 30 кв.м.; 7. ПОРТИЕРНА С КАНТАР със застроена площ от 10 кв.м.; 8. ПРИСТРОЙКА със застроена площ от 85 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

Поземлен имот, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116, съставляващ имот планоснимачен номер № 103, попадащ в УПИ II - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 кв.м., а съгласно скица с площ по графични данни от 12 979 кв.м., като поземлен имот съгласно решение на СГС от 09.01.2012г. попада в границите на имот № 103 и е с площ 9 291 кв. м. (площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта на р-н Илинден 12991 кв.м.), при граници на имот, а по нотариален акт: юг- ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Зах.Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, заедно с построените в този имот Масивна сграда за склад, със застроена площ от 1 200 кв.м и Масивна сграда за склад със застроена площ от 7 176 кв.м., от която сграда 2/3 /две трети/ е на два етажа. 1/3 /една трета/ на три етажа, ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност Захарна фабрика, с площ (с площ по актуална скица, съгласно новата кадастрална карта на р-н Илинден, влязла в сила след сделката за прехвърляне на собствеността) от 9428 кв. м., при съсед: 68134.1200.405, 68134.1201.1046, 68134.1200.265, 68134.1200.370, който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява Поземлен имот с планоснимачен номер 333, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата комплекс „Захарна фабрика“ (идентичен с поземлен имот № 799 /седемстотин деветдесет и девет/ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 9 291 кв.м.

Трите горепосочени поземлени имота в София, „Захарна фабрика“ са придобити през 2015 г. и са с обща балансова стойност 17 730 хил. лв. Имотите са обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по емитирания от дъщерното дружество облигационен заем (с решение на Общото събрание на облигационерите от 28.11.2016 г. за замяна на предходното обезпечение – застраховка „Разни финансови загуби“).

Поземлен имот в гр. София, бул. „Илиянци“, с обща площ 59 дка и обща балансова

стойност 9 638 хил. лв. Имота е придобит през 2017 г. Земята е обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем. Имота е продаден от Групата в края на 2018 г. за 14 900 хил. лв.

Административна сграда в гр. Ловеч с общо РЗП 904 кв. м. и с обща балансова стойност 3 482 хил. лв. Имота е придобит през 2015 г. Сградата е обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем.

Поземлен имот с площ 220 кв. м., заедно с административна сграда върху него в гр. Видин с общо РЗП 400 кв. м. и с обща балансова стойност 1 371 хил. лв. Имота е придобит през 2015 г. Земята и сградата са обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем.

Административна сграда в гр. Севлиево с общо РЗП 270 кв. м. и с обща балансова стойност 1 062 хил. лв. Имота е придобит през 2015 г. Сградата е обект на обезпечителна мярка – договорна ипотека, като обезпечение по получен банков заем.

Сроковете на посочените тежести (ипотеки, залози и др.) са съобразени с падежите на ползваните привлечени средства, представени в т. 10.1.2. от Документа.

Към края на третото тримесечие на 2018 г. инвестиционни имоти с балансова стойност 69 363 хил. лв. (68 853 хил. лв. в края на 2017 г.) са заложили като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем.

Групата няма значителни лизинговани имоти.

Информация за заплануваните ДМА (включително със средства от настоящата Емисия) е представена по направления в т. 3.4 от Документа за предлаганите ценни книжа.

8.2. Въпроси, свързани с екологията

Групата не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените в точка 8.1. дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

9.1.1. Приходи и разходи на дружеството

Историческата финансова информация включва данни от консолидираните одитирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и от консолидирания междинен неодитиран финансов отчет към 30 септември 2018 г. (с данни и към 30.09.2017 г.). Отчетите са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и на основание Регламент на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и

допускане до търговия на ценни книжа.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	784	1 608	2 652	3 082	2 006
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(236)	(591)	(866)	(113)	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	548	1 017	1 786	2 969	2 006
Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	1 160	40	7 754	5 139	6 239
Приходи от лихви	436	54	166	305	1
Разходи за лихви	(2 332)	(1 052)	(5 205)	(5 072)	(2 768)
Нетен резултат от лихви	(1 896)	(998)	(5 039)	(4 767)	(2 767)
Други финансови разходи	(27)	(22)	(106)	(112)	(221)
Разходи за материали	(10)	(9)	(15)	(13)	(16)
Разходи за външни услуги	(193)	(78)	(447)	(445)	(307)
Разходи за персонала	(50)	(31)	(69)	(73)	(81)
Разходи за амортизации	-	-	-	-	(3)
Нетни други разходи/приходи	577	(11)	(414)	(307)	(399)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	109	(92)	3 450	2 391	4 451
Разходи за данъци	-	-	(151)	(81)	(135)
Печалба/загуба за периода	109	(92)	3 299	2 310	4 316
Печалба/загуба от преустановени дейности	-	2	-	-	-
Друг всеобхватен доход в т.ч.:					
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	-	221	592	1 177
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата	-	-	(29)	(177)	-
Друг всеобхватен доход нетно от данъци	-	-	192	415	1 177
Общ всеобхватен доход за периода	109	(90)	3 491	2 725	5 493
Печалба/Загуба, отнасяща се към:					
Собствениците на дружеството майка	110	(91)	2 654	1 643	3 007
Неконтролиращо участие	(1)	1	645	667	1 309
Общ всеобхватен доход, отнасящ се към:					
Собствениците на дружеството майка	110	(91)	2 846	2 058	4 184
Неконтролиращо участие	(1)	1	645	667	1 309
Печалба/Загуба на акция в лева	0.69 лв.	(0.57) лв.	16.61	10.28	18.82

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД

Нетен резултат от операции с финансови инструменти

Нетният резултат от операции с финансови инструменти за 2017 г. възлиза на 1 786 хил. лв. при 2 969 хил. лв. за 2016 г. и 2 006 хил. лв. за 2015 г. Към 31.12.2017 г. положителните разлики от тези операции възлизат на 2 652 хил. лв. (3 082 хил. лв. към 31.12.2016 г., 2 006 хил. лв. към 31.12.2015 г.), а отрицателните – на 866 хил. лв.(113 хил. лв. към 31.12.2016 г.). Спадът на нетния резултат от операциите с финансови инструменти през 2017 г. се дължи главно на намаления положителен резултат от

промяната на справедливата стойност на финансовите инструменти (от 2 942 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 1 544 хил. лв. към 31.12.2017 г.) и ръстът на отрицателните разлики от операциите с финансови инструменти.

През първите девет месеца на 2018 г. Групата отчита нетен резултат от операции с финансови инструменти в размер на 548 хил. лв. спрямо 1 017 хил. лв. за деветмесечията на 2017 г. Приходите от тези операции намаляват от 1 608 хил. лв. към 30.09.2017 г. до 784 хил. лв. към 30.09.2018 г., а разходите -от 591 хил. лв. в края на септември 2017 г. до 236 хил. лв. в края на септември 2018 г.

Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти

Към 31.12.2017 г. Групата отчита печалба от разпореждане с инвестиционни имоти в размер на 7 754 хил. лв. при 5 139 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 6 239 хил. лв. към 31.12.2015 г. След ръста през 2016 г. (от 918 хил. лв. към 31.12.2015 г. до 1 829 хил. лв. към 31.12.2016 г.) приходите от наеми през 2017 г. намаляват до 1 688 хил. лв. Ръстът на печалбата от разпореждане с инвестиционни имоти през 2017 г. се дължи главно на по-голямата нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти – 5 573 хил. лв. към 31.12.2017 г. при 3 185 хил. лв. към 31.12.2016 г.

Към 30.09.2018 г. печалбата от разпореждане с инвестиционни имоти, формирана изцяло от приходи от наем, възлиза на 1 160 хил. лв. при 40 хил. лв. към 30.09.2017 г.

Нетен резултат от лихви

Нетният резултат от лихви е отрицателна величина за всяка една финансова година от периода, обхванат от историческата финансова информация. Значителният спад през 2016 г. се дължи на увеличените разходи за лихви – от 2 768 хил. лв. към 31.12.2015 до 5 072 хил. лв. към 31.12.2016 г. Разходите за лихви през 2015 г. представляват лихви по банкови заеми (2 768 хил. лв.), докато през 2016 г. освен лихви по банкови заеми (2 136 хил. лв.) Групата отчита и лихви по договор за Репо (611 хил. лв.), лихви по договор за заем (136 хил. лв.) и лихви по облигация (2 189 хил. лв.). Приходите от лихви (лихви по договор за заем) към 31.12.2016 г. възлизат на 305 хил. лв. спрямо хиляда лева към 31.12.2015 г. В края на декември 2017 г. Групата отчита отрицателен нетен резултат от лихви в размер на 5 039 хил. лв. при отрицателен нетен резултат в размер на 4 767 хил. лв. в края на декември 2016 г. Приходите от лихви през 2017 г. отбелязват спад в сравнение с предходната година, като към 31.12.2017 г. възлизат на 166 хил. лв. - 160 хил. лв. лихви по договор за заем и 6 хил. лв. лихви по репо сделки. Към 31.12.2017 г. разходите за лихви възлизат на 5 205 хил. лв., отбелязвайки минимален ръст спрямо 31.12.2016 г. (5 072 хил. лв.). През 2017 г. се наблюдава намаление в разходите за лихви по банкови заеми спрямо 2016 г. (1 450 хил. лв. към 31.12.2017 при 2 136 хил. лв. към 31.12.2016 г.) и нарастване на разходите за лихви по договор за Репо (611 хил. лв. към 31.12.2016 г. при 850 хил. лв. към 31.12.2017 г.), лихви по договор за заем (136 хил. лв. към 31.12.2016 г. при 690 хил. лв. към 31.12.2017 г.) и лихви по облигация (2 189 хил. лв. към 31.12.2016 г. при 2 215 хил. лв. към 31.12.2017 г.).

За първите девет месеца на 2018 г. Групата отчита отрицателен нетен резултат от лихви в размер на 1 896 хил. лв. при отрицателен нетен резултат от лихви в размер на 998 хил. лв. за първите девет месеца на 2017 г. Този спад се дължи на увеличените разходи за лихви (от 1 052 хил. лв. към 30.09.2017 г. до 2 332 хил. лв. към 30.09.2018 г.), въпреки ръста на приходите от лихви (от 54 хил. лв. към 30.09.2017 г. до 436 хил. лв. към 30.09.2018 г.).

Други финансови разходи

Към 31.12.2017 г. Групата отчита други финансови разходи (банкови такси) в размер на 106 хил. лв. при 112 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 221 хил. лв. към 31.12.2015 г.

През първите девет месеца на 2018 г. тези разходи възлизат на 27 хил. лв. при 22 хил. лв. към 30.09.2017 г. д

Основни разходи за дейността

Разходите за дейността се увеличават през разглеждания исторически период. Сред разходите по икономически елементи най-голям дял заемат разходите за външни услуги, следвани от тези за местни данъци и такси, персонала и др.

Разходи за материали

Разходите за материали включват разходи за ел. енергия, вода и др. През 2017 г. разходите възлизат на 15 хил. лв. при 13 хил. лв. за 2016 г. и 16 хил. лв. за 2015 г.

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги се състоят основно от разходи за държавни и други такси, застраховки, счетоводни и правни услуги, довереник на облигационерите и др., като през 2017 г. възлизат на 447 хил. лв. (при 445 хил. лв. през 2016 г. и 307 хил. лв. през 2015 г.).

Към 30.09.2018 г. разходите за външни услуги възлизат на 193 хил. лв. спрямо 78 хил. лв. към 30.09.2017 г.. Основните разходи за външни услуги остават като цяло същите.

Разходи за персонала

Разходите за персонала се състоят основно от разходи за заплати и социални осигуровки, които към края на 2017 г. възлизат на 69 хил. лв. (при 73 хил. лв. през предходната година и 81 хил. лв. през 2015 г.). През последната пълна финансова година разходите за персонала намаляват поради намалението на средносписъчния състав на служителите.

През първите девет месеца на 2018 г. разходите за персонала на Групата възлизат на 50 хил. лв., като те отбелязват ръст спрямо същия период на предходната година (31 хил. лв. към 30.09.2017 г.).

Нетни други разходи/приходи

През 2016 г. Групата отчита спад в нетните други разходи спрямо предходната година - 307 хил. лв. към 31.12.2016 г. при 399 хил. лв. към 31.12.2015 г., като основен дял заемат разходите за местни данъци и такси. Освен по-ниските разходи за местни данъци и такси (341 хил. лв. за 2016 г. при 369 хил. лв. за 2015 г.) за спада на нетните други разходи допринасят и отчетените през 2016 г. приходи от неустойки в размер на 56 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. нетните други разходи нарастват до 414 хил. лв., като това се дължи главно на по-ниските приходи от неустойки (25 хил. за 2017 г. при 56 хил. лв. за 2016 г.) и по-високите други разходи (99 хил. лв. за 2017 г. при 21 хил. лв. за 2016 г.) спрямо предходната година.

Към 30.09.2018 г. Групата отчита нетни други приходи в размер на 577 хил. лв. при нетни други разходи в размер на 11 хил. лв. към 30.09.2017 г.

Финансов резултат

Счетоводният резултат за 2016 г. е печалба в размер на 2 310 хил. лв., като за 2015 г. същият е бил в размер на 4 316 хил. лв. Това намаление на печалбата през годината се дължи в най-голяма степен на наблюдавания ръст на разходите за лихви в сравнение с предходната година. През 2016 г. Групата реализира друг всеобхватен доход в размер на 415 хил. лв. при 1 177 хил. лв. за 2015 г. Този спад се дължи на по-ниските преоценки на финансови активи на разположение за продажба през 2016 г. в сравнение с предходната година. Общият всеобхватен доход през 2016 г. възлиза на 2 725 хил. лв. при 5 493 хил. лв. за 2015 г.

През последната година, Групата приключва с печалба в размер на 3 299 хил. лв. Основен фактор за това увеличение в сравнение с 2016 г. е по-голямата нетна печалба от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Групата отчита друг всеобхватен доход в размер на 192 хил. лв. (от преценка на финансови активи на разположение за продажба), като общият всеобхватен доход за 2017 г. възлиза на 3 491 хил. лв.

През първите девет месеца на текущата година Групата реализира печалба в размер на 109 хил. лв. при загуба в размер на 90 хил. лв. за първите девет месеца на 2017 г. Печалбата за деветмесечието на 2018 г. спрямо съответния период на предходната година се дължи главно на по-високите приходи от наем и лихви и нетните други приходи.

9.1.2. Активи и пасиви на дружеството

Информацията в следващата таблица съдържа данни от консолидираните финансови отчети за финансовото състояние на Дружеството за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и за първите девет месеца на 2018 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
---	------------	------------	------------	------------

АКТИВИ

Нетекущи активи

Имоти, машини и съоръжения	107	265	113	111
Инвестиционни имоти	70 466	69 956	58 208	40 696
Репутация	2 607	2 607	2 607	2 607
Дългосрочни финансови активи	7 700	7 700	7 655	6 913
Общо нетекущи активи	80 880	80 528	68 583	50 327

Текущи активи

Краткосрочни финансови активи	17 039	22 685	28 543	13 609
Предоставени аванси и други вземания	20 824	21 078	24 031	24 797
Предоставени заеми	1 590	1 989	2 851	2 742
Материален запас	153	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	239	998	3 666	3 010
Общо текущи активи	39 845	46 750	59 091	44 158

Общо активи	120 725	127 278	127 674	94 485
--------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Източник: Консолидирани финансови отчет на „Холдинг Център” АД

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2017 г. балансовата стойност на активите възлиза на 127 278 хил. лв. спрямо 127 674 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 94 485 хил. лв. към края на 2015 г. През 2016 г. активите бележат ръст, който се дължи главно на инвестиционните имоти и финансовите активи. През 2017 г. активите на Групата отчитат минимален спад, докато нетекущите активи нарастват от 68 583 хил. лв. (към 31.12.2016 г.) до 80 528 хил. лв. (към 31.12.2017 г.), а текущите активи отчитат спад от 59 091 хил. лв. (към 31.12.2016) до 46 750 хил. лв. (към 31.12.2017 г.). Ръстът при нетекущите активи се дължи главно на инвестиционните имоти (земя и сгради), който нарастват от 58 208 хил. лв. към края на 2016 г. до 69 956 хил. лв. към края на 2017 г. При текущите активи се наблюдава спад във всички елементи, като най-голям (като абсолютна стойност) е спадът на краткосрочните финансови активи (около 6 млн. лв.), следван от предоставените аванси и други вземания и др. В края на юни 2018 г. активите намаляват до 121 230 хил. лв., като това се дължи главно на спада на текущите активи от 46 750 хил. лв. към 31.12.2017 г. до 40 857 хил. лв. към 30.06.2018 г. Най-голям (като абсолютна стойност) е спадът на краткосрочните финансови активи, които намаляват от 22 685 хил. лв. към 31.12.2017 г. до 18 011 хил. лв. към 30.06.2018г.

Към 30.09.2018 г. инвестиционните имоти (70 466 хил. лв.) заемат най-значим дял сред активите – 58.37% от общите активи (87.12% от нетекущите активи). Инвестиционните имоти включват земи (45 079 хил. лв.) и сгради (25 387 хил. лв.). Текущите финансови активи (17 039 хил. лв.) представляват акции, търгувани на регулиран пазар. Дългосрочните финансови активи (7 700 хил. лв.) представляват акции. Най-голям дял в нетекущите финансови активи заемат акциите на Родна Земя Холдинг АД (5 212 хил. лв.), следвани от тези на Химснаб България АД (2 301 хил. лв.).

Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				

Собствен капитал				
Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството майка				
Основен акционерен капитал	160	160	160	160
Натрупана печалба/загуба	7 441	7 330	5 362	4 053
Резерви	3 964	3 964	4 279	4 874
Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка	11 565	11 454	9 801	9 087
Неконтролиращо участие	5 355	5 336	3 498	1 487
Общо собствен капитал	16 900	16 790	13 299	10 574
Нетекущи пасиви				
Задължения към финансови институции	19 347	21 524	30 550	37 114
Задължение по облигационен заем	31 293	35 205	37 160	37 160
Отсрочени данъчни пасиви	538	538	359	99
Общо нетекущи пасиви	51 178	57 267	68 069	74 373
Текущи пасиви				
Задължения към финансови институции	26 124	25 802	12 332	7 742
Задължение по облигационен заем	6 213	2 301	345	348
Получени заеми	-	-	2 924	511
Търговски задължения и получени аванси	20 156	24 972	26 975	451
Задължения за данъци	136	126	209	480
Задължения към персонал и соц. осигуряване	9	9	6	6
Други задължения	9	11	3 515	-
Общо текущи пасиви	52 647	53 221	46 306	9 538
Общо пасиви	103 825	110 488	114 375	83 911
Общо капитал и пасиви	120 725	127 278	127 674	94 485

Източник: Консолидирани финансови отчет на „Холдинг Център“ АД

Собственият капитал на Групата нараства от 10 574 хил. лв. към 31.12.2015 г. до 13 299 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 16 790 хил. лв. към 31.12.2017 г. През този период се наблюдава ръст както в неконтролиращото участие, така и в собствения капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка (основно поради нарастващата натрупана печалба).

Към 31.12.2016 г. пасивите на Групата нарастват до 114 375 хил. лв. (83 911 хил. лв. към 31.12.2015 г.), като това се дължи главно на значителния ръст на текущите пасиви, които нарастват от 9 538 хил. лв. към края на 2015 г. до 46 306 хил. лв. към края на 2016 г. От текущите пасиви най-голям ръст като абсолютна стойност отбелязват търговските задължения (главно задължения по репо сделки), които нарастват от 451 хил. лв. към края на 2015 г. до 26 975 хил. лв. към края на 2016 г., следвани от задълженията към финансови институции, които нарастват от 7 742 хил. лв. към края на 2015 г. до 12 323 хил. лв. към края на 2016 г. и др.

През 2017 г. нетекущите пасиви намаляват до 57 267 хил. лв. главно в резултат на намалените дългосрочни задължения към финансови институции (от 30 550 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 21 524 хил. лв. към 31.12.2017 г.). Краткосрочните пасиви се увеличават

в сравнение с тези към края на 2016 г. до 53 221 хил. лв. основно поради нарастване на краткосрочните задължения към финансови институции (от 12 332 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 25 802 хил. лв. към 31.12.2017 г.).

Към 30.09.2018 г. собственият капитал нараства до 16 900 хил. лв., като това главно се дължи на неразпределената печалба за периода. Собственият капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка възлиза на 11 565 хил. лв., а неконтролиращото участие е в размер на 5 335 хил. лв. Пасивите намаляват до 103 825 хил. лв., като в най-голяма степен това се дължи на спада в дългосрочните задължения (към финансови институции и по облигационния заем) и по-ниските краткосрочни търговски задължения.

9.2. Резултати от дейността

9.2.1. Информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития, влияещи на резултатите от дейността

Основните фактори, които влияят върху резултатите от дейността са:

- Макроикономическа стабилност в страната;
- Законодателни промени;
- Данъчно облагане;
- Промени в цената на притежаваните финансови активи;
- Промени в лихвените проценти;
- Промени в цените на недвижимите имоти.

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на „Холдинг Център” АД.

9.2.2. Съществени изменения в нетните продажби или приходи

През разглеждания период няма съществено изменение на приходите.

9.2.3. Информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние

За последните три финансови години, както и към датата на изготвяне на настоящия Документ не са известни фактори от правителствен, икономически, фискален, или политически характер, които да са имали съществено влияние върху дейността на Групата.

Подробно описание на рисковете породени от това естество е изложено в т. 4.2. “Систематични рискове” от настоящия Документ, с оглед на възможно бъдещо влияние върху дейността на Групата.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Капиталови ресурси на емитента

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало собствени средства под формата на акционерен капитал, различни резерви и неразпределена печалба, както и привлечен капитал под формата основно на банкови кредити и облигационни заеми, като съотношението Собствен/Привлечен капитал към 30.09.2018 г. е 0.16. В края на септември 2018 г. дългосрочните капиталови ресурси включват собствения капитал (16 900 хил. лв.) и нетекущите пасиви (51 178 хил. лв.), а краткосрочни са текущите пасиви (52 647 хил. лв.).

Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Собствен капитал				
Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството майка				
Основен акционерен капитал	160	160	160	160
Натрупана печалба/загуба	7 441	7 330	5 362	4 053
Резерви	3 964	3 964	4 279	4 874
Собствен капитал, отнасящ се към собствениците на предприятието майка	11 565	11 454	9 801	9 087
Неконтролиращо участие	5 335	5 336	3 498	1 487
Общо собствен капитал	16 900	16 790	13 299	10 574
Нетекущи пасиви				
Задължения към финансови институции	19 347	21 524	30 550	37 114
Задължение по облигационен заем	31 293	35 205	37 160	37 160
Отсрочени данъчни пасиви	538	538	359	99
Общо нетекущи пасиви	51 178	57 267	68 069	74 373
Текущи пасиви				
Задължения към финансови институции	26 124	25 802	12 332	7 742
Задължение по облигационен заем	6 213	2 301	345	348
Получени заеми	-	-	2 924	511
Търговски задължения и получени аванси	20 156	24 972	26 975	451
Задължения за данъци	136	126	209	480
Задължения към персонал и соц. осигуряване	9	9	6	6
Други задължения	9	11	3 515	-
Общо текущи пасиви	52 647	53 221	46 306	9 538
Общо пасиви	103 825	110 488	114 375	83 911
Общо капитал и пасиви	120 725	127 278	127 674	94 485

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД

10.1.1. Собствен капитал

През разглеждания исторически период не е настъпила промяна в размера на акционерния капитал на Дружеството. Общата сума на собствения капитал нараства през периода, обхванат от историческата финансова информация, като достига размер от 16 900 хил. лв. към 30.09.2018 г. (включва 160 хил. лв. акционерен капитал, 7 441 хил.

лв. неразпределена печалба, 3 964 хил. лв. резерв и 5 335 хил. лв. неконтролиращо участие).

10.1.2. Привлечен капитал

Привлечения капитал на Групата е главно под формата банкови кредити и два облигационни заема.

- Към 30.09.2018 г. Групата ползва различни банкови заеми на своето финансиране на обща стойност 45 471 хил. лв. (от които 26 124 хил. лв. краткосрочни и 19 347 хил. лв. дългосрочни);

Получени банкови кредити от “Холдинг Център” АД:

Инвестиционен кредит

- *Дата на сключване* – 29.08.2014г.
- *Размер на кредита* - 2 200 хил. лв.
- *Условия на договора* – закупуване на 285 885 бр. безналични акции, представляващи 95.29% от капитала на Орел-Разград АД.
- *Срок на погасяване* – 29.08.2019 г.
- *Размер на лихва* – годишната лихва по банковия кредит е формирана като сбор от базов лихвен процент 4% плюс надбавка 2.5%.
- *Обезпечение:* 285 885 бр. безналични акции от капитала на Орел-Разград АД и недвижими имоти собственост на Орел-Разград АД.

Инвестиционен кредит

- *Дата на сключване* – 04.11.2016г.
- *Размер на кредита* - 7 100 хил. лв.
- *Усвоен размер* – 7 100 хил. лв.
- *Условия на договора* – закупуване на поземлен имот.
- *Срок на погасяване* – 04.11.2023 г.
- *Размер на лихва* – лихвен процент, определен като сбор на стойността на тримесечен SOFIBOR и надбавка от 3.8 пункта, но не по-малко от 4.2%
- *Обезпечение:* първа по ред договорна ипотека, върху закупените със средства от кредита недвижими имоти (сгради) в община Стара Загора, с. Калояновец.

Кредит овърдарфт

- *Дата на сключване* – 21.12.2017 г.
- *Размер на кредита* – 5 700 хил. лв.

- *Условия на договора* – рефинансиране на кредит.
- *Срок на погасяване* – 21.12.2022 г.
- *Размер на лихва* – лихвен процент, определен като сбор на стойността на едномесечен SOFIBOR и надбавка от 3.8 пункта, но не по-малко от 4%.
- *Обезпечение*: първи по ред особен залог върху притежавани акции на публични дружества.

Получени дългосрочни банкови кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Инвестиционен кредит

- *Дата на сключване*: 23.12.2014 г.
- *Размер на кредита*: 15 270 хил. лв.
- *Условия на договора*: покупка на недвижими имоти.
- *Срок на погасяване*: 23.12.2024 г.
- *Размер на лихвата* – 2.5 % + надбавка 1 пункт
- *Обезпечение* – 27 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната.

Инвестиционен кредит

- *Дата на сключване*: 25.07.2017 г.
- *Размер на кредита*: 2 740 хил. лв.
- *Условия на договора*: покупка на недвижим имот.
- *Срок на погасяване*: 25.07.2024 г.
- *Размер на лихвата* – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3.5 %.
- *Обезпечение* – недвижим имот, находящ се в гр. София.

Получени краткосрочни кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Банков кредит

- *Дата на сключване*: 31.05.2014 г.
- *Размер на кредита*: 13 050 хил. лв.
- *Условия на договора*: покупка на недвижими имоти.
- *Срок на погасяване*: 01.10.2020 г. (кредита е преоговорен, като е увеличен неговия размер, както и е променен падежа от 12.11.2018 г. на 01.10.2020 г.).
- *Размер на лихвата* – 3 % + надбавка 1.5 пункта.
- *Обезпечение* – недвижими имоти, находящи се в гр. София.

Банков кредит

- *Дата на сключване:* 31.10.2014 г.
- *Размер на кредита:* 4 850 хил. евро (9 486 хил. лв.)
- *Условия на договора:* покупка на недвижими имоти
- *Срок на погасяване:* 12.11.2018 г. (кредита е погасен на падежа).
- *Размер на лихвата* – 4 % + надбавка 2 пункта.
- *Обезпечение* – залог върху бъдещо вземане за покупко-продажба на недвижим имот.

Кредит овърдрафт

- *Дата на сключване:* 30.12.2014 г.
- *Размер на кредита:* 3 300 хил. лв.
- *Условия на договора:* за оборотни средства.
- *Срок на погасяване:* 12.11.2018 г. (кредита е погасен на падежа).
- *Размер на лихвата* – 3 % + надбавка 1.5 пункта.
- *Обезпечение* – 6 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, обезпечавачи до различно ниво задължението по кредита.

Кредит овърдрафт

- *Дата на сключване:* 20.05.2016 г.
- *Размер на кредита:* 2 700 хил. лв.
- *Условия на договора:* за оборотни средства.
- *Срок на погасяване:* 12.11.2018 г. (кредита е погасен на падежа).
- *Размер на лихвата* – 1M SOFIBOR + надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- *Обезпечение* – първи по ред особен залог върху притежавани акции на публични дружества.

Кредит овърдрафт

- *Дата на сключване:* 25.07.2017 г.
- *Размер на кредита:* 2 760 хил. лв.
- *Условия на договора:* за оборотни средства
- *Срок на погасяване:* 25.07.2019 г. (тъй като кредита е овърдрафт, падежа е променен от 25.07.2018 г. на 25.07.2019 г.).
- *Размер на лихвата* – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3.5 %.
- *Обезпечение* – недвижим имот, находящ се в гр. София.

- На 22 декември 2015 г. Дружеството майка емитира емисия облигации при следните условия:

Параметри на емисията

Вид ценни книжа	Обикновени, поименни, безналични, обезпечени облигации
Дата на издаване	22.12.2015
Падеж	22.12.2023
Размер на емисията	10 000 000
Валута	EUR
Брой облигации	10 000
Номинална стойност на една облигация	1 000
Емисионна стойност на една облигация	1 000
Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта	10 000 000
Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта	1 000
Купон и вид	5.40%
Брой плащания (годишно)	2
Плащания на главницата	10 равни вноски по 1 000 хил. EUR
Конвенция	ISMA Act/Act

- На 16 септември 2015 г. дъщерното дружество „Недвижими Имоти София” АДСИЦ емитира емисия облигации при следните условия:

Вид ценни книжа	Обикновени, поименни, безналични, обезпечени облигации
Дата на издаване	16.09.2015
Падеж	16.09.2022
Размер на емисията	9 000 000
Валута	EUR
Брой облигации	9 000
Номинална стойност на една облигация	1 000
Емисионна стойност на една облигация	1 000
Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта	8 000 000
Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта	888,89
Купон и вид	6.30%
Брой плащания (годишно)	2
Плащания на главницата	9 равни вноски по 1 000 хил. EUR
Конвенция	ISMA Act/Act

- Към 30.09.2018 г. Групата ползва за своето финансиране кредитиране под формата на различни краткосрочни споразумения за обратно изкупуване (репо сделки) на обща стойност 15 419 хил. лв.

Всички банкови и облигационни заеми на Групата са с месечни (или за по-дълъг период в годината) погасителни вноски (включително, по-същество, и кредитите овърдрафт).

По нито един кредит на Групата не е налице принудително изпълнение.

10.2. Парични потоци на емитента

Паричните потоци на Групата по видове дейности – оперативна, инвестиционна и финансова, за последните 3 финансови години (2015 г., 2016 г. и 2017 г.) и за първите девет месеца на 2017 г. и 2018 г., са представени на консолидирана база в таблицата по-долу:

Консолидиран отчет за паричните потоци (в хил.лв.)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Парични потоци от основна дейност					
Постъпления от клиенти	1 568	45	3 674	6 730	2 606
Плащания на доставчици	(89)	(162)	(1 511)	(2 603)	(700)
Плащания на персонала и за осигуряване	(74)	(41)	(82)	(89)	(82)
Платени/Възстановени данъци	(224)	901	3 129	886	(419)
Други постъпления/плащания - нетно	(112)	(1)	(1 717)	1 011	(262)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 069	742	3 493	5 935	1 143
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на дълготрайни активи	0	(2 828)	(15 462)	(6 364)	(19 203)
Продажба на дълготрайни активи	0	0	7 591	0	2 278
Възстановени предоставени заеми	1 902	789	1 000	4 274	96
Получени лихви по предоставени заеми	87	15	34	346	-
Предоставени заеми	(95)	(1 164)	(2 198)	(11 573)	(2 750)
Покупка на инвестиции	(4 304)	(8 437)	(23 458)	(12 327)	(20 638)
Продажба на инвестиции	10 967	10 210	36 607	5 526	1 126
Други постъпления/плащания - нетно	(414)	2 375	2 823	(4 714)	21
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	8 143	960	6 937	(24 832)	(39 070)
Парични потоци от финансова дейност					
Постъпления от емитиран капитал	-	-	-	-	37 160
Получени заеми	181	2 728	8 128	41 286	10 273
Плащания по получени заеми	(1 958)	(1 083)	(3 685)	(17 043)	(3 973)
Платени лихви и такси	(2 463)	(1 179)	(5 214)	(4 624)	(2 418)
Други постъпления/плащания - нетно	(5 731)	(4 218)	(12 327)	(66)	(201)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9 971)	(3 752)	(13 098)	19 553	40 841
Нетно увеличение/намаление на паричните средства	(759)	(2 050)	(2 668)	656	2 914
Парични средства в началото на периода	998	2 104	3 666	3 010	96
Включени в групата за освобождаване	-	(34)	-	-	-
Парични средства в края на периода	239	20	998	3 666	3 010

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център“ АД

През 2017 г. нетният положителен паричен поток от основна дейност на Групата възлиза на 3 493 хил. лв. През годината той намалява, в сравнение с оперативния паричен поток от 5 935 хил. лв. през 2016 г. Постъпленията от клиенти намаляват в по-голям размер от спада при плащанията към доставчици и това е основната причина за това намаление на оперативния паричен поток през последната година, заедно с другите

плащания нетно.

През първите девет месеца на 2018 г. оперативният паричен поток е положителен в размер на 1 069 хил. лв. при положителен поток в размер на 742 хил. лв. през същия период на предходната година. Основна причина за този ръст са постъпленията от клиенти – 1 568 хил. лв. към 30.09.2018 г. при 45 хил. лв. към 30.09.2017 г.

Дружеството има положителен паричен поток от инвестиционна дейност през 2017 г. в размер на 6 937 хил. лв. в сравнение с отрицателен през 2016 г. на стойност 24 832 хил. лв. и отрицателен на стойност 39 070 хил. лв. през 2015 г. През 2015 г. и 2016 г. нетния отрицателен инвестиционен паричен поток е значителен поради разрастването дейността на Групата и направените инвестиции (в ДМА и финансови активи), докато през последната година тези инвестиции в нетно изражение са положителни (придобитите ДМА и инвестиции са на по-ниска стойност от постъпленията от продажбата им).

През първите девет месеца на 2018 г. нетният инвестиционен паричен поток е положителен в размер на 8 143 хил. лв. (при положителен паричен поток в размер на 960 хил. лв. през аналогичния период на 2017 г.), като това нарастване се дължи главно на по-ниските плащания за придобиване на дълготрайни активи и инвестиции.

Нетните парични средства, получени от финансови дейности на Дружеството са отрицателна величина през 2017 г. в размер на 13 098 хил. лв. През 2015 г. и 2016 г. има значителен положителен паричен поток, чрез който са осигурени средства за разрастването дейността на Групата (главно на дружеството-майка и на дъщерното Недвижими Имоти София АДСИЦ). През 2015 г. това става чрез емитиране на два облигационни заема, а през 2016 г. основно чрез банкови кредити.

Към 30.09.2018 г. нетният финансов поток е отрицателен в размер на 9 971 хил. лв. при отрицателен паричен поток в размер на 3 752 хил. лв. към 30.09.2017 г. В основата на това нарастване са плащанията по заеми (главници и лихви), съчетани с почти пълната липса на получени заеми, т.е. Групата продължава да се разплаща с кредиторите си.

10.3. Заеми и финансиране на Емитента

Информацията е посочена в т. 10.1.2 „Привлечен капитал”.

10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси

Дружеството няма ограничения върху използването на посочените в този документ капиталови ресурси, освен обичайните по банковите кредити.

10.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажименти

Всички бъдещи инвестиционни проекти, в т.ч. и ДМА, ще бъдат финансирани както с вътрешни, така и с външни източници на финансиране (включително средствата от настоящата емисия, при успех на предлагането).

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Групата не е извършвала научноизследователска и развойна дейност през последните три години.

Дружеството не притежава съществени за дейността патенти и лицензи. Дейността на дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ е зависимо от изданията от Комисията за финансов надзор лиценз №1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г. за извършване на дейност като АДСИЦ.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

През третото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). През третото тримесечие на 2018 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 15 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били 13.5 евро/кв. м., т.е. отново се отчита повишение).

Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.00 евро/кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., отбелязвайки ръст в месечните наемни нива). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.00 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били също 4.00 евро/кв. м.).

Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на централните улици и булеварди в столицата през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 46 евро/кв. м. (при 44 евро/кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., т.е. отчетено е повишение), а средните месечни наемни нива в търговските центрове възлизат на 28 евро/кв. м. (при 25 евро/кв.м. през третото тримесечие на 2015 г.). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на булевард Витоша в столицата отбелязват ръст и възлизат на 50 евро/кв. м. при 46 евро/кв. м. през третото тримесечие на предходната година. Средните месечни наеми в търговските центрове нарастват от 31 евро/кв. м. през третото

тримесечие на 2017 г. до 32 евро/кв. м. през третото тримесечие на 2018 г.

Тези тенденции през деветте месеца на 2018 г., като цяло благоприятстват Групата с оглед притежаваните разнообразни инвестиционни имоти.

През 2017 г., водещият български борсов индекс SOFIX, отчете годишен ръст от 15.52% спрямо края на 2016 г. (при ръст от 27.24% през 2016 г.). Точно преди една година на 31.12.2016 г. основният борсов индекс SOFIX затвори на ниво от 586,43 пункта, а 12 месеца по-късно изпраца 2017 г. на ниво 677,45 пункта. През 2017 г. отново бяха отчетени нови исторически върхове на водещите капиталовите пазари (конкретно в САЩ), като периодът се характеризира с по-ниска волатилност. Американският широк борсов индекс S&P 500 завърши 2017 г. със солиден ръст от 19.42% (с добавяне и на дивидентите възвръщаемостта се увеличава до 21.64%), затваряйки при ниво 2673,61 пункта. Немският индекс DAX се повиши с 12.51%. Пазарите от Централна и Източна Европа също регистрираха много добри резултати на капиталовите си пазари, като индексът MSCI Emerging Europe отчете ръст от 20.54%.

От началото на 2018 г. (до края на третото тримесечие на годината), водещият български борсов индекс SOFIX, както и повечето водещи международни борсови индекси, с изключение на тези в САЩ и Япония, отчита известен спад от 7.83% до 624,39 пункта. Тази неблагоприятна тенденция продължава и до края на 2018 г.

Тези тенденции през 2017 г. благоприятстват Групата с оглед притежаваните разнообразни финансови активи, като печалбите от сделки с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата са значителни, но все пак следва да се отчете неблагоприятното развитие през 2018 г. (включително и до датата на Проспекта).

В макроикономически план тенденцията от средата на 2014 г. за подем на икономиката продължи и през последната пълна финансова 2017 година (ръст на БВП от 3.6% по предварителни данни). Това косвено се отразява положително на стопанските субекти в страната, включително и Емитента и неговите дъщерни дружества. През 2018 г. ЕК прогнозира реален ръст на българската икономика от 3.5% (есенна прогноза), което представлява леко намаление в сравнение с предвиждания по-рано ръст в пролетната прогноза.

12.2. Информация за всякави известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Известна несигурност, която може да повлияе върху перспективите на Емитента за текущата финансова година е поведението на финансовите пазари, на които се търгуват притежаваните от Групата различни финансови активи (с оглед съществения дял на финансовите приходи в общо реализираните приходи). Тенденциите през последната пълна финансова година, видно от посоченото по-горе, са благоприятни в посока ръст

на финансовите пазари, но през трите тримесечия на 2018 г. е отчетен спад и няма сигурност, че ситуацията ще се развива благоприятно до края на текущата година.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

„Холдинг Център” АД е с едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на Директорите. Съгласно Чл. 29 от Устава на Дружеството Съветът на Директорите се състои от три до девет члена, които се определят от Общото събрание.

Към датата на Документа Съветът на директорите е в следния състав: Иван Стоянов Ярков, Мая Ангелова Петрова и Борис Михайлов Николов.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков.

14.1. Членове на съвета на директорите

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за техните функции при Дружеството, професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Иван Стоянов Ярков – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Холдинг Център” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев” №57.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни и контролни органи или съдружник

Към момента г-н Ярков е:

Изпълнителен директор на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Изпълнителен директор на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК175163724 ;

Член на Съвета на директорите на “Сервиз Мерцедес Лизинг” АД, ЕИК 200290000;

Съдружник във „Финансови и бизнес консултации” ООД, ЕИК 175153160.

Образование:

УНСС, специалност “Международни икономически отношения” – 1997 г. – 2000 г.;

Квалификация:

Магистър

Професионален опит:

От 1995 г. професионален опит в различни финансови компании.

Дружества, в които г-н Ярков е бил член на управителен и контролен орган или съдружник през последните 5 години:

Изпълнителен директор на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Изпълнителен директор на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК175163724 ;

Член на Съвета на директорите на “Сервиз Мерцедес Лизинг” АД, ЕИК 200290000;

Съдружник във „Финансови и бизнес консултации” ООД, ЕИК 175153160.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Мая Ангелова Петрова – Председател на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев” №57.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни и контролни органи или съдружник.

Към момента г-жа Петрова е:

Председател на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Едноличен собственик на капитала и управител на “ВЛМ” ЕООД, ЕИК 131005014;

Образование:

УНСС, специалност “Финанси” – 1991 г. – 1995 г.;

Квалификация:

Магистър

Професионален опит:

От 1996 г. професионален опит в различни финансови компании като инвестиционен консултант и анализатор.

Дружества, в които г-жа Петрова е била член на управителен и контролен орган или съдружник през последните 5 години:

Председател на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Едноличен собственик на капитала и управител на “ВЛМ” ЕООД, ЕИК 131005014

• Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

• Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

• Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Борис Михайлов Николов – Член на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев” №57.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни и контролни органи или съдружник.

Към момента г-н Николов е:

Член на Съвета на Директорите на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Член на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК175163724;

Образование:

МГУ, специалност “Обогатяване на полезни изкопаеми”, 1981 г.;

Квалификация:

Минен инженер

Професионален опит:

Професионален опит в различни компании.

Дружества, в които г-н Николов е била член на управителен и контролен орган или съдружник през последните 5 години:

Член на Съвета на Директорите на „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315;

Член на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК175163724;

• Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

• Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

• Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на Проспекта лицето, отговарящо на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК и изпълняващо функцията независим член на Съвета на директорите е Борис Михайлов Николов.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директорите на „Холдинг Център” АД.

14.2. Висши ръководители

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

14.3. Конфликти на интереси

Няма потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на СД и техен личен интерес.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на СД да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на СД, за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД

През последната пълна финансова година на членовете на Съвета на директорите са начислени следните брутни възнаграждения в лева от Емитента и негови дъщерни дружества:

Възнаграждение за 2018 г.	ЛВ.
Иван Стоянов Ярков	12 000
Мая Ангелова Петрова	6 000
Борис Михайлов Николов	11 500
Общо лева	29 500

Източник: „Холдинг Център“ АД

През разглеждания период на членовете на СД не са изплащани обезщетения в натура от Емитента и/или негово дъщерно дружество.

15.2. Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделяни или начислявани суми от Емитента или негови дъщерни дружества за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите, извън задължителните съгласно българското законодателство.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Мандатът на всички членове на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД е 5 години и изтича, както е указано по-долу:

Име	Дата на назначаване (дата на ОСА)	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Мая Ангелова Петрова	31.07.2013	12.07.2023	Председател на СД

Име	Дата на назначаване (дата на ОСА)	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Иван Стоянов Ярков Борис Михайлов Николов	31.07.2013	12.07.2023	Изпълнителен директор
	01.02.2018	12.07.2023	Член на СД

16.2. Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсации при прекратяването им

Не се предвиждат обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на СД, както и при предсрочно прекратяване на договора за управление с изпълнителния директор.

Не се предвиждат обезщетения при предсрочно прекратяване на договорите за управление на членовете на СД с дъщерните дружества от Групата.

16.3. Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството

В „Холдинг Център” АД функционира одитен комитет в състав от три лица, в състав Мария Кирилова Николова, Мая Ангелова Петрова и Виолета Илкова Матеева. Мандата на Одитния комитет е три години (настоящите членове на комитета са избрани на проведено на 03.07.2017 г. ОСА).

Основните положения в Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), относно състава и организацията на дейността на Одитния комитет са:

- За членове на одитния комитет се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „магистър”, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита;
- Мнозинството от членовете на одитния комитет трябва да са външни за и независими от предприятието от обществен интерес;
- За членове на одитния комитет могат да се избират и членове на надзорния орган на предприятието или членове на управителния орган, които не са изпълнителни членове на органите на управление, както и лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.
- Председателя на Одитния комитет ще се избира от самия комитет. Председателя трябва да е независимо лице;
- Общото събрание на акционерите или съдружниците одобрява статут на одитния

комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

Функциите, правата и задълженията на одитния комитет, съгласно новия закон, ще бъдат:

- информира управителните и надзорните органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред ОСА;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си

Дружеството няма Комитет по възнагражденията, но има Политика по възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. Политиката е приета в съответствие с Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията и е утвърдена от ОСА на 31.07.2013 г.

16.4. Корпоративно управление

„Холдинг Център” АД извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), одобрен и приет от Съвета на директорите на БФБ.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Брой на зетите лица и главни категории дийности

Към 30.09.2018 г. Групата има общо 12 (дванадесет) служители – 3 работници и служители и 9 служители – ключов управленски персонал. Към датата на настоящия Проспект няма значителна промяна в броя на служителите. Средносписъчния брой на служителите на Групата за всяка една от годините през периода обхванат от историческата финансова информация, е както следва:

Общо наети лица по трудово правоотношение	2015	2016	2017
Общо	11	13	12

Източник: „Холдинг Център” АД

Всички служители изпълняват своите служебни задължения на територията на Република България.

Групата не наема значителен брой временни работници или служители.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на Проспекта членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Холдинг Център” АД.

Няма предоставени от „Холдинг Център” АД, на членовете на СД, Изпълнителния директор, опции върху негови ценни книжа.

17.3. Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на „Холдинг Център” АД, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството няма физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала му.

Към датата на издаване на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите. Данните са представени в таблицата по-долу:

Наименование	Брой акции с право на глас	Процент от гласовете в ОСА
1 "QUENTROL LIMITED"	27 877	17.45%

"QUENTROL LIMITED" е търговско дружество, регистрирано в Кипър на 02.06.2015 г. с регистрационен номер HE 343862. QUENTROL LIMITED е еднолична собственост на Karyes Investment Public Company Limited (публично дружество, чиито акции се търгуват на Кипърската фондова борса – Cyprus Stock Exchange). От своя страна мажоритарен акционер с 58.99% в капитала на Karyes Investment Public Company Limited е „Юробанк България” АД.

На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосочените, които да притежават над 5% от правата на глас в ОСА на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

18.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери (притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас) нямат различни права на глас.

18.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл няма физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Холдинг Център” АД. Има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите, а именно: "QUENTROL LIMITED".

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов

надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за “заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените

прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Право да искат назначаване на контрольори

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на

Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

18.4. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна в контрола на „Холдинг Център” АД.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

По смисъла на международен счетоводен стандарт (МСС) 24:

Свързано лице е лице или предприятие, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовите си отчети (наричано в настоящия стандарт „отчитащо се предприятие”)

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с отчитащото се предприятие, ако лицето:

- i) упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- ii) упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- iii) е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие.

б) Предприятие е свързано с отчитащо се предприятие, ако е изпълнено някое от следните условия:

- i) Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група (което означава, че всяко предприятие майка, дъщерно предприятие и друго дъщерно предприятие е свързано с останалите).
- ii) Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).
- iii) И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- iv) Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- v) Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са

свързани с отчитащото се предприятие.

- vi) Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).
- vii) Лице, определено в буква а), точка i), упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка).
- viii) Предприятието или член на групата, на която то е член, предоставя на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие услуги, свързани с ключовия ръководен персонал.

Сделка между свързани лица - прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между отчитащо се предприятие и свързано лице, без значение дали се начислява някаква цена. Близки членове на семейството на дадено лице - онези членове на семейството, за които може да се очаква да повлияят или да бъдат повлияни от това лице във взаимоотношенията им с предприятието, и те включват:

- а) деца и съпруг/а или партньор на семейни начала на това лице;
- б) деца на съпруг/а или на семеен партньор на това лице;
- в) лица, които са на издръжка на това лице или на съпруг/а или на партньора на семейни начала на това лице.

Доходите включват всички доходи на наети лица, включително доходи на наети лица, за които се прилага МСФО 2 „Плащане на базата на акции”. Доходите на наети лица са всички форми на възнаграждения, платени, изискуеми или предоставени от предприятието или от негово име за предоставените му услуги. Те включват и възнаграждения, платени от името на предприятието майка в полза на предприятието. Доходите включват:

а) краткосрочни доходи на наети лица като надници, заплати и социални осигуровки, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, разпределение на печалбата и премии (ако са платими до дванадесет месеца след края на периода) и непарични възнаграждения (като медицинско обслужване, жилищно настаняване, автомобили и безплатни или субсидирани стоки или услуги) за наетите в момента лица;

б) доходи след напускане на работа като пенсии, други пенсионни доходи, застраховка живот и медицинско обслужване след напускане на работа;

в) други дългосрочни доходи на наети лица, в т.ч. допълнителни отпуски за дългогодишен трудов стаж или творчески отпуск, отпуск за юбилеи или други възнаграждения за дългогодишен трудов стаж, обезщетения за дългосрочна нетрудоспособност (инвалидност) и, ако не са платими изцяло дванадесет месеца след края на периода, разпределение на печалбата, премии и отсрочени доходи;

г) доходи при напускане;

д) плащания на базата на акции.

През разглеждания финансов период до датата на Проспекта, „Холдинг Център” АД е сключвало следните сделки със свързани лица (източник: годишни консолидирани финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2018 г.):

- Сделки със свързани лица (включително с дъщерните дружества)

в хил. лв.	2015	2016	2017	2018 до датата на проспекта
Вземания от свързани лица				
<i>Дъщерни дружества:</i>				
- Предоставена сума по договор	-	-	2 810	2 956
- Авансова сума по договор	-	-	622	962
- Погасена сума по договор	(27)	-	-	-
- Погасена лихва по договор	(2)	-	-	-
- Погасена сума по договор за цесия	(6)	-	-	-
- Прехвърлено вземане от „Недвижими имоти София” АДСИЦ с договор за цесия	(15)	-	-	-
Общо вземания от свързани лица	(50)	-	3 432	3 918

Емитента няма задължения към свързани лица. Дъщерните дружества нямат задължения към свързани лица (с изключение на посочените вземания на Емитента).

- Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва ръководството на дружеството-майка и изпълнителния директор, членовете на съвета на директорите на дъщерните дружества от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

в хил. лв.	2015	2016	2017	2018 до датата на проспекта
Общо възнаграждения	(24)	(41)	(38)	(30)

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за

паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения) заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинния финансов отчет за третото тримесечие на 2018 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ - София” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.holding-centre.com). Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени 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).

20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Емитентът изготвя и е представил в настоящия Документ финансови отчети на консолидирана база.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишните консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. са заверени от регистрирания одитор Златка Тодорова Капинкова (рег. №756 на ИДЕС).

В одиторските доклади относно одита на годишните консолидирани финансови отчети през периода, обхванат от историческата финансова информация, не се съдържат квалификации на одиторите.

20.4.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на Емитента за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Данните за деветмесечието на 2018 г. (включително и тези за деветмесечието на 2017 г.) са взети от междинния финансов отчет на Емитента към 30.09.2018 г. и не са одитирани.

20.5. От кога е последната финансова информация

Последната неодитирана финансова информация е към 30.09.2018 г. Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2017 г.

20.6. Междинна и друга финансова информация

В настоящия документ са използвани междинни консолидирани финансови отчети, а именно този към 30.09.2018 г.

20.7. Политика по отношение на дивидентите

Холдинг “Център” АД няма специална дружествена политика по разпределянето на дивиденти.

Съгласно чл. 43, ал. 2 от Устава на Дружеството, дивиденти се изплащат само ако според годишния финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Съгласно чл. 115в, ал. 1 ЗППЦК, публичните дружества имат право да изплащат и 6-месечен дивидент, ако това е предвидено в Устава (в устава на Емитента не е предвидена такава възможност).

Съгласно чл. 115в от ЗППЦК Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от

провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, Общото събрание на акционерите на Емитента не е взимало решение и не е разпределяло дивиденти.

20.8. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици (в размер на най-малко 10% от собствения капитал) за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Емитента не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

Групата продаде два недвижими имота, собственост на дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ в Плевен (земя и сграда) и София (земя), като продажната стойност на първия е 8 100 хил. лв. без ДДС, а на втория – 14 900 хил. лв.

След датата на последния междинен финансов отчет 30.09.2018 г., Групата намялява своите експозиции във финансови активи и задълженията си, включително по репо-сделки. Като част от този процес дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ е погасило три краткосрочни кредита и е предоговорило банков кредит – променен е падежа на кредита от 12.11.2018 г. на 01.10.2020 г. и е увеличен неговия размер от 5 400 хил. лв. на 13 050 хил. лв.

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата, настъпили след датата на публикуване на последния междинен финансов отчет 30.09.2018 г.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. Информация за акционерния капитал

Към датата на съставяне на Проспекта, основният капитал на Дружеството е 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева,

разпределен в 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) бр. обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

Всички емитирани акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност.

За периода обхванат от историческата финансова информация, Дружеството не е правило промени в капитала си.

През периода обхванат от историческата финансова информация няма заплащане на повече от 10 на сто от капитала с активи, различни от парични средства.

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал.

Няма притежавани акции на Емитента от самия него или от негово дъщерно дружество.

Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или варанти.

Не съществува оторизиран, но неиздаден капитал и няма ангажимент за увеличаване на капитала на Дружеството (с изключение на условията по настоящото Предлагане).

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Дружеството или върху капитала на неговите дъщерни дружества, и лица, към които да има поет ангажимент, под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Акциите издадени от Дружеството са приети за търговия (борсов код: 6С8) на регулиран пазар в България – Сегмент за акции на Алтернативния пазар на „Българска фондова борса ” АД.

21.2. Информация за Устава на Емитента

Акционерно дружество „Холдинг Център” АД е търговско дружество със статут на самостоятелно юридическо лице по българското право и е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Актуалният Устав на „Холдинг Център” АД е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството и може да бъде видян чрез електронния портал на Търговския регистър - www.brga.bg.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при противоречие между разпоредбите на Устава и приложимите законови нормативни актове, приоритет имат последните.

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Емитента и къде същите могат да бъдат намерени в Устава

Съгласно чл. 5, ал. 1 от Устава, предметът на дейност на Дружеството е: 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.

В Устава няма изрично посочени цели на Емитента.

21.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите се състои от три до девет члена, като съставът се определя от Общото събрание.

Съгласно чл. 31 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите се избират с мандат от 5 години и могат да се преизбират многократно, без ограничения.

Членовете на СД трябва да отговарят на изискванията на закона.

Съгласно чл. 32 от Устава, членовете на СД отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Членовете на СД задължително дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от тримесечното им брутно възнаграждение.

Съгласно чл. 34 от Устава, Съвета на директорите избира между членовете си председател, който ръководи неговата работа, и Изпълнителен директор, който е изпълнителен член в състава му. Членовете на СД, които не са изпълнителни членове упражняват надзор върху отделни направления на дейността на дружеството.

Съгласно чл. 35 от Устава, заседанията на СД се свикват от неговия председател или от Изпълнителния директор. СД може да взема решения ако присъстват толкова негови членове, колкото са необходими за вземането на съответните решения. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

Съгласно чл. 38 от Устава на Дружеството, Изпълнителният директор се избира за срок от една година, но продължава да изпълнява задълженията си до

избирането на нов.

Съгласно чл. 37 от Устава, Изпълнителният директор организира и ръководи стопанската дейност на Дружеството – привежда в изпълнение решенията на Общото събрание и Съвета на директорите и решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание и Съвета на директорите.

21.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Съгласно чл. 7 от Устава, капиталът на Дружеството е в размер на 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева, разпределен в 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка.

Към датата на настоящия проспект Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като съгласно чл. 14, ал.1 от Устава, всички акции на Дружеството от един клас предоставят на притежателите си равни права. Съгласно чл.14, ал.2 от Устава, всяка акция дава право на един глас в Общото събрание, право на дивидент и право на ликвидационен дял.

21.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби относно действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

21.2.5. Описание на условията за свикване на годишното общо събрание на акционерите и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за участие в събранието

Съгласно чл. 20, ал. 1 от Устава на Дружеството, Общото събрание на акционерите се състои от всички собственици на акции, които участват лично или чрез представител. Съгласно чл.20, ал. 3 от Устава, правилата за гласуване чрез пълномощник

Съгласно чл. 22, ал. 1 от Устава, Общото събрание се провежда по седалището на дружеството, като редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Съгласно чл. 22, ал. 2 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е длъжен да свика извънредно Общо събрание в случай, че бъдат реализирани загуби, надвишаващи 10 на сто от номиналната стойност на капитала, ако започне производство по несъстоятелност, както и във всеки случай на опасност за икономическата стабилност на Дружеството, ако според обстоятелствата трябва да бъдат взети мерки от компетентност на Общото събрание. В случай, че загубите надхвърлят една втора от

капитала, се провежда Общо събрание на акционерите, не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК, общите събрания се свикват от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството или по искане на лица, които съгласно закона имат това право. В случай че загубите на Дружеството надхвърлят една втора от капитала, се провежда Общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Ако в едномесечен срок от искането по горния абзац на акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана до акционерите, обявена в търговския регистър най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване и оповестена съгласно изискванията на закона.

Съгласно чл. 23, ал. 2 от Устава, поканата до акционерите за свикване на Общото събрание на акционерите трябва да съдържа най-малко фирмата и седалището на дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на Общото събрание; дневен ред на въпросите, както и конкретни предложения за решения; съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване правото на глас, както и допълнителна информация, чието оповестяване е задължително съгласно ЗППЦК или друг нормативен акт.

Съгласно чл. 28, ал. 1 от Устава, Общото събрание на акционерите избира председател, който ръководи неговата дейност. Председателят на Общото събрание може да бъде преизбиран без ограничения, като мандатът му продължава до следващото Общо събрание.

Право на глас имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Гласовете на отделен акционер са неделими, независимо от броя на притежаваните от него акции, включително и при упълномощаване за гласуване.

Съгласно чл. 24, за заседанията на ОСА се изготвя списък на присъстващите акционери, лично или чрез представител. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си и броят на акциите с подпис върху изготвен за целта списък, който се заверява от председателя и секретаря на ОСА.

21.2.6. Разпоредби на Устава или правилниците за вътрешния ред на Емитента, които би довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

В Устава или правилниците за вътрешния ред на емитента не са предвидени разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

Чл. 149, ал. 1 ЗППЦК задължава лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции или да отпрати търгово предложение към останалите акционери или да се освободи от акциите над този праг. Преди да бъде публикувано търговото предложение, Комисията трябва да разреши това.

Задължението по предходния абзац възниква и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, както и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от две трети от гласовете в общото събрание на публично дружество, освен ако в 14-дневен срок от придобиването лицето прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко, чрез свързани лица или непряко по-малко от 50 на сто, съответно по-малко от две трети от гласовете.

21.2.7. Указание за праг, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Уставът и вътрешните актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които установяват праг на акционерна собственост, над който тя трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 и следв. от ЗППЦК и Наредба № 39 (обн., ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията за разкриването на участие в Дружеството.

Съгласно разпоредбата на чл. 145, ал. 1 всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 право на глас в Общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми Комисията и публичното дружество, когато:

1. В резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;

2. Правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в

резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Това правело не се прилага от страните, когато акциите с право на глас са придобити по репо-сделки за съответните обеми, вписани в съответния регистър за репо-сделките.

Правото на глас се изчислява въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции. Когато достигането или преминаването на праговете по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за Централния депозитар.

Разпоредбите на чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага за права на глас, свързани със:

1. акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;

2. акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Съгласно чл. 145, ал. 5 от ЗППЦК - не се изисква уведомяване от маркет – мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на дружеството, при условие че:

1. е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти, приложимото право на друга държава членка и притежава начален капитал съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти; 2. не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Задължението по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в Общото събрание на публично дружество в един или повече от следните случаи:

1. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;

2. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;

3. права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето,

при условие че може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;

4. права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;

5. права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1 - 4, от дружество, върху което лицето упражнява контрол;

6. права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;

7. права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;

8. права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка, без специални нареждания от акционерите.

Съгласно чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК, задължението за уведомяване по чл. 145, ал. 1 и чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК се изпълнява незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или лицето по чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК:

1. узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 от ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас;

2. е уведомено за настъпването на събитията по чл. 145, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Задължението за уведомяване по чл. 145, ал. 3 от ЗППЦК се изпълнява най-късно до края на деня, следващ придобиването или прехвърлянето на акциите.

Ако обаче промяната в дяловото участие представлява вътрешна информация, например налице е промяна в контрола върху публичното дружество, тази промяна трябва да бъде публично оповестена незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след деня на нейното извършване. Информация за промяната в дяловото участие се оповестява в публичния регистър, воден от КФН и бюлетина на БФБ. Ако промяната в дяловото участие касае юридическото лице, уведомлението до Дружеството, КФН и БФБ трябва също да разкрива лицата, които контролират пряко или непряко това лице и начина, по който те упражняват контрол.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК, членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са

допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол;
2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество и неговият прокурист са длъжни да декларират горепосочените обстоятелства в 7-дневен срок от избирането им, а лица, които пряко или непряко притежават поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират – в 7-дневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола.

21.2.8. Описание на условията, наложени от Устава, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не предвижда условия за промени в капитала на Дружеството, които да са по-рестриктивни от условията на действащото законодателство.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Емитентът или някой от членовете на икономическата му група не е сключвал договори, които не са в рамките на обичайната им дейност през разглеждания исторически период.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

23.1. Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

23.2. Потвърждаване на информацията, получена от трети страни

Не са използвани изявления и доклади от експерти или информация от трети лица извън лицата по т. 1 от настоящия Документ.

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. На съответното място, където е представена

информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Фортън България – проучвания за пазара на недвижими имоти за второто тримесечие на 2018 г. (<http://cwforton.com/bg/topic/4/prouchvaniya>);
- Агенция по вписванията – статистика от Имотен регистър (<https://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika/>);

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Холдинг Център“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.holding-centre.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.holding-centre.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg и на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg;

Годишни консолидирани одитирани финансови отчети, както и междинни консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.holding-centre.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Годишни финансови отчети на дъщерните дружества от Групата на „Холдинг Център“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенцията по вписванията, по партидата на на всяко дружество – www.brra.bg. Годишните и междинните финансови отчети на “Недвижими имоти София“ АДСИЦ са достъпни и на електронната страница на БФБ - www.bse-sofia.bg и в КФН на електронната страница www.fsc.bg.

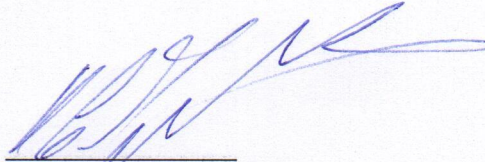
Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа

адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството www.holding-centre.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към датата на съставяне на Проспекта на „Холдинг Център” АД притежава участия в следните дъщерни дружества: „Недвижими имоти София” АДСИЦ и „Орел-Разград” АД.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Холдинг Център” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Иван Стоянов Янков
Изпълнителен директор
на „Холдинг Център” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка“ АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник на „Холдинг Център“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“ включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Сава Стойнов

Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка“ АД



Георги Костов

Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка“ АД