

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА

600 000 (шестстотин хиляди)

БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

ISIN BG1100080982

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



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

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ, НАРЕЧЕНИ „ЕЛЕМЕНТИ“ НА ПРИЛОЖЕНИЕ XXII НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №486/2012 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ. ТЪЙ КАТО НЯКОИ ЕЛЕМЕНТИ НЕ СА ПРИЛОЖИМИ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА, ТЕ НЯМА ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ И В ТАЗИ ВРЪЗКА Е ВЪЗМОЖНО ДА ЛИПСВАТ ЕЛЕМЕНТИ ИЛИ НОМЕРАЦИЯТА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ ДА СЪДЪРЖА ПРОПУСКИ.

16 януари 2019 г.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Елемент	Оповестяване на информация
A.1	<i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в предлаганите ценни книжа следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.
A.2	Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници. Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един инвестиционен посредник се предоставя към момента на офертата от съответния инвестиционен посредник.

Раздел Б – Информация за Емитента

Елемент	Оповестяване на информация																																																				
Б.1	<i>Юридическо и търговско име на емитента</i> Наименованието на Емитента е Холдинг „Център” АД.																																																				
Б.2	<i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i> Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев” №57, ет. 3.																																																				
Б.3	<i>Описание на основната дейност и текущите операции на Емитента и свързаните ключови фактори</i> Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на патентни лицензи на търговски дружества, в които холдингът участва, финансиране на дружества, в които холдингът участва, извършване на собствена производствена или търговска дейност, незабранена от закона, а когато има разрешителен режим - след съответното разрешение. През 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).																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв)</th> <th>30.09.2018</th> <th>30.09.2017</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Положителни разлики от операции с финансови инструменти</td> <td>784</td> <td>1 608</td> <td>2 652</td> <td>3 082</td> <td>2 006</td> </tr> <tr> <td>Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти</td> <td>(236)</td> <td>(591)</td> <td>(866)</td> <td>(113)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</td> <td>548</td> <td>1 017</td> <td>1 786</td> <td>2 969</td> <td>2 006</td> </tr> <tr> <td>Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти</td> <td>1 160</td> <td>40</td> <td>7 754</td> <td>5 139</td> <td>6 239</td> </tr> <tr> <td>Приходи от лихви</td> <td>436</td> <td>54</td> <td>166</td> <td>305</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Разходи за лихви</td> <td>(2 332)</td> <td>(1 052)</td> <td>(5 205)</td> <td>(5 072)</td> <td>(2 768)</td> </tr> <tr> <td>Нетен резултат от лихви</td> <td>(1 896)</td> <td>(998)</td> <td>(5 039)</td> <td>(4 767)</td> <td>(2 767)</td> </tr> </tbody> </table>						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)
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)																																																
<i>Източник: консолидирани финансови отчети на „Холдинг Център” АД</i>																																																					
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. С оглед притежаваните значителни финансови активи (почти изцяло търгувани на регулиран пазар), този пазар също е важен за стопанската дейност на Емитента.																																																					
Б.4а	<i>Описание на основните актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност</i>																																																				

	<p>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).</p> <p>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.).</p> <p>Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на централните улици и булеварди в София, през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 46 евро/кв. м. (при 44 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г.). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент търговските центрове 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.</p> <p>Тези тенденции през деветмесечието на 2018 г., като цяло благоприятстват Групата с оглед притежаваните разнообразни инвестиционни имоти.</p> <p>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 изпраща 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%.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>						
<p>Б.5</p>	<p><i>Описание на групата на Емитента</i> Холдинг „Център“ АД е част от икономическа група, включваща две дъщерни дружества – „Недвижими Имоти София“ АДСИЦ (41.76%) и „Орел-Разград“ АД (95.295%). Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи над 50% от капитала на Холдинг „Център“ АД.</p>						
<p>Б.6</p>	<p><i>Описание на лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента. Права на глас и наличие на контрол</i> Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /едно/ юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му. То е описано в таблицата по-долу:</p> <table border="1" data-bbox="308 1619 1409 1682"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Брой Акции</th> <th>Процент от капитала</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 QUENTROL LIMITED</td> <td>27 877</td> <td>17.45%</td> </tr> </tbody> </table> <p>На Емитента не е известно друго юридическо и/или физическо лице, освен горепосоченото, което да притежава над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство. Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху Холдинг „Център“ АД, по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражнява непряк контрол върху Дружеството.</p> <p>По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа 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".</p> <p>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 в сравнение с останалите акционери.</p>	Наименование	Брой Акции	Процент от капитала	1 QUENTROL LIMITED	27 877	17.45%
Наименование	Брой Акции	Процент от капитала					
1 QUENTROL LIMITED	27 877	17.45%					
<p>Б.7</p>	<p><i>Ключова финансова информация за отминали периоди</i></p>						

Избраната финансова информация включва данни от консолидираните одитирани финансови отчети на “Холдинг Център” АД, към 31 декември 2015, 2016 г. и 2017 г., както и от междинния консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2018 г.

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	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
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
Общо 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

През разглеждания период няма съществено изменение на приходите. Промените във финансовото състояние са обусловени от продължаващото разрастване на Групата по отношение основно на придобиване на инвестиционни имоти, което става главно посредством заемни средства.

Б.8	<i>Подбрана ключова проформа финансова информация</i> Не е представена проформа финансова информация.
Б.9	Дружеството не представя прогнози за печалбите.
Б.10	<i>Описание на квалификациите в одиторския доклад на финансовата информация</i> В одиторските доклади през периода обхванат от историческата финансова информация не се съдържат квалификации на одиторите.
Б.11	<i>Оборотен капитал</i> Изпълнителният директор на Дружеството декларира, че по негово мнение, въпреки, че към датата на Проспекта оборотният капитал на Дружеството на консолидирана основа е отрицателна величина, той е достатъчен за финансиране на

	<p>настоящите нужди на Дружеството. Евентуалното успешно завършване на настоящата процедура по увеличение на капитала, ще подобри още повече капиталовата основа на Дружеството, включително по отношение оборотния капитал (могат да се използват и заложените средства за покриване на текущи капиталови нужди – при пълно записване на предложените акции от увеличението на капитала, това са приблизително 9 млн. лв.). Групата има отпуснати два краткосрочни овърдрафт кредита (на стойност 5 700 хил. лв. и 2 760 хил. лв.), които са с едногодишен матуридет и чисто технически счетоводно се представят като краткосрочни пасиви. Реално (каквато е практиката при подобен вид кредит), те се използват за покриване на оборотния капитал и се револвират, което не налага незабавно тяхното погасяване с ангажиране на оборотни средства.</p>
--	--

Раздел В – Информация за ценните книжа

Елемент	Оповестяване на информация
V.1	<p><i>Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат в емисията</i> Предмет на публично предлагане са 600 000 (шестстотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100080982.</p>
V.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i> Български лева (BGN).</p>
V.3	<p><i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени или емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност</i> Номиналната стойност на всички акции, включително от настоящото увеличение на капитала е 1 лев. Всички емитирани 159 758 акции от Дружеството са изцяло платени.</p>
V.4	<p><i>Описание на правата, свързани с ценни книжа</i> Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас. Право на дивидент: всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Разпределянето на печалбата на Холдинг „Център” АД под формата на дивиденти е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, само ако съгласно одитирания и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува по закон или устав. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решението за разпределяне на печалбата. Право на ликвидационен дял: Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.</p>
V.5	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> Съгласно Устава на Емитента издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централен депозитар.</p>
V.6	<p><i>Допускане до търговане на регулиран пазар</i> След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на увеличението на капитала и новия Устав в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде в писана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – „БФБ“ АД.</p>
V.7	<p><i>Описание на политиката по отношение на дивидентите</i> Емитента няма дружествена политика по отношение на дивидентите. 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 разпределяне 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.</p>

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 дивиденди.

Раздел Г – Информация за рисковете

Елемент	Оповестяване на информация
Г.1	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента: „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</p> <p>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.</p> <p>„Холдинг Център” АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли</p> <p>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.</p> <p>Бързият растеж на Групата на „Холдинг Център” АД може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол</p> <p>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 операционен 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.</p> <p>Групата на „Холдинг Център” АД може да избере неподходяща пазарна стратегия</p> <p>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.</p> <p>Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции</p> <p>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.</p> <p>Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти</p> <p>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.</p> <p>Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни</p>

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 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

Групата извършва своята дейност при неактивен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти. Стопанските операции на дружеството са в български лева.

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.

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%
<p>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).</p> <p>Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните</p> <p>„Холдинг Център” АД е дружество майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества, които по този начин се третираат 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.</p> <p>Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане</p> <p>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.</p> <p>Риск от осъществяване на инвестиции в нови за Групата дейности, включително зелена енергия</p> <p>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.</p> <p>Също така, в сектор зелена енергия действат много специфични рискове за този вид дейност, включително и относно разрешителния режим.</p> <p>Системни рискове</p> <p>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.</p> <p>Макроекономически риск</p> <p>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</p>		

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 по-ниска, 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 намаля 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 (пролетна) за 2018 и 2019 г. са за ръст от 3.8% и 3.7% респективно, подкрепен от съживяване на потреблението (най-вече частното) 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 ангажменти

и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евронзоната, 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 22.07.2018 г. 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

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

	<p>коэффициентът 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Г.3</p>	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа: Основните рискове, характерни при инвестирането в акции са:</p> <p>Ценови риск. Пазарната стойност на акциите се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Холдинг „Център” АД, промени в законодателството или други съществени събития. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето.</p> <p>Ликвиден риск. Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни (както малко по обем свободнотъргуеми акции – т. нар. „free-float”- така и липса на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество в частност). Резултатът</p>

от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите. Инвеститорите следва да имат предвид, че ликвидността на БФБ като цяло е по-ниска от тази на регулираните пазари в Западна Европа и САЩ.

Инфлационен риск.

Инфлационният риск е свързан с вероятността при общо повишаване на нивото на цените в икономиката да намалее покупателната способност на местната валута – лева. Тъй като акциите са деноминирани в лева, съществува риск инфлационните процеси да доведат до намаляване на реалната доходност на инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от акциите (дивиденди и капиталови печалби). След въвеждането на Валутен борд в страната, нивото на инфлация чувствително се понижи (дори през последните няколко години е регистрирана дефлация) и въпреки колебанията на общото ниво на цените през годините, прогнозите са тя да остане на такива равнища.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Риск от неизплащане на дивидент

На разпределяне подлежи печалбата на Дружеството след облагането ѝ с дължимите данъци. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще разпределя парични дивиденди на акционерите. Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Възможно е за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба, а дори и да има такава, Общото събрание на акционерите може да не приеме решение за разпределянето ѝ под формата на дивидент. Всички бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на Холдинг „Център” АД, както и от разходите на Дружеството, инвестиционните му планове и намеренията на основните акционери.

Риск за миноритарните акционери

Към датата на настоящия Документ няма лице, което притежава над половината от акциите на Дружеството. Все пак, акционерите с по-значим дял в капитала, вероятно ще имат възможност да упражняват по-голямо влияние над повечето оперативни и стратегически решения, изискващи одобрение от общото събрание на акционерите, включително избирането на членове на Съвета на директорите, одитори, одобрението на значими сделки, решения за увеличение на капитала, обратно изкупуване на акции и т.н., което може да доведе до конфликти на интересите с миноритарните акционери. Същото, в още по-голяма степен, е валидно и при придобиване на контрол върху Дружеството или бъдеща смяна на контрола.

Риск от разводняване на капитала

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на настоящото или бъдещо увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. Също така в случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на нетната балансова стойност на акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Фиксирането на курса на българския лев спрямо единната европейска валута ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията на самите основни световни валути спрямо еврото и по този начин минимизира валутния риск.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.

Ако значителен брой акции се предложат за продажба, борсовата цена на акциите на Дружеството може да се понижи. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят Холдинг „Център” АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Рискове свързани с българския пазар на ценни книжа.

	<p>Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на Акциите.</p>
--	--

Раздел Д – Информация за предлагането

Елемент	Оповестяване на информация
Д.1	<p><i>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i></p> <p>Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия обикновени акции (след приспадане на разходите по емисията) са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при условие, че бъдат записани всички 600 000 акции – 17 970 хил. лв. - при условие, че бъдат записани 300 000 акции, при които предлагането ще се счита за успешно – 8 970 хил. лв. <p>За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).</p>
Д.2а	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията</i></p> <p>Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане в размер на 17 970 хил. лв. (8 970 хил. лв. при записване до минималния размер от 300 хил. бр. нови акции, при който увеличението на капитала ще се смята за успешно) ще бъде използвана в следните направления (подредени по реда на приоритетите в низходящ ред):</p> <p>Сектор Логистика – 30% от нетните средства от настоящото предлагане</p> <p>Сектор логистика е много привлекателен за инвестиции в България, тъй като членството в Европейския съюз в комбинация с атрактивната локация на страната и наличието на 5 паневропейски транспортни коридора предоставят изключителна възможност за постигане на значителна доходност. Поради това Дружеството възнамерява да инвестира в развитието на индустриална зона до един от най-бързо развиващите се градове в страната – Стара Загора.</p> <p>Сектор Зелена енергия – 20% от нетните средства от настоящото предлагане</p> <p>Към момента, на пазара се предлагат значителен брой проекти, в различен етап на завършеност, които представляват потенциална възможност за инвестиция (след първоначалния бум в България през периода 2010 г. – 2012 г.). Дружеството ще инвестира в инвестиционен проект за фотоволтаичен парк в с. Калояновец, обл. Стара Загора, като ще търси оптимално съотношение цена/качество.</p> <p>Покриване на текущи капиталови нужди (50% от нетните средства от настоящото предлагане) – останалите нетни средства от публичното предлагане, които няма да бъдат използвани по горните две направления.</p> <p>Съветът на директорите очаква, че средствата от публичното предлагане ще бъдат достатъчни за финансиране на посочените използвания и си запазва правото за промени в посоченото разпределение на средствата в случай на промяна в икономическата конюнктура в страната.</p> <p>Представената информация относно направленията за които ще се изразходват нетните средства от Предлагането (подредени по реда на приоритетите в низходящ ред, а именно логистика – 30%, зелена енергия – 20% и покриване на текущи капиталови нужди – останалата част от реално набраните средства), е акуратна, тъй като предвидените от Съвета на директорите приоритети са така както са заложили (по този начин инвестициите в сектор логистика са най-приоритетни, следвани от тези за сектор зелена енергия, въпреки, че предвидените за изразходване средства за всеки от тях са по-ниски от третия приоритет).</p>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и съгласно Решение на СД от 19.10.2018 г., задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Съгласно чл. 112, ал. 2, изречение второ ЗППЦК, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.</p> <p>При настоящото увеличение на капитала на Холдинг „Център” АД, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 3.75568 бр. нови акции по емисионна стойност 30 лева всяка.</p> <p>Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 3.75568. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Холдинг „Център” АД, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по посочения по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на основния пазар на „Българска фондова борса” АД, Сегмент за права, в срока за свободна търговия на права или чрез покупка при условията на явен аукцион за неупражнените права.</p>

	Правото да участват в увеличението на капитала на Холдинг „Център” АД имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството на 7 (седмия) ден след публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1.
Д.4	Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.
Д.5	<i>Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения</i> Настоящото публично предлагане е за акции от увеличението на капитала на Холдинг „Център” АД. Не е известно наличието на блокиращи споразумения.
Д.6	<i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането</i> В резултат на извършените изчисления се наблюдава непосредствено разводняване, ако притежателите на права решат да не участват в подписката при настоящото предлагане (както в случай че новата емисия е изцяло записана и платена – с 46%, така и при условие, че са записани и заплатени само минималния брой акции, при които предлагането ще се смята за успешно – с 38%). Освен по отношение балансовата стойност на една акция, разводняването се проявява и по отношение участието в капитала на Дружеството. За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя новоиздадени акции в общия брой на акциите след увеличението. Ако приемем, че акционер притежава преди увеличението 1% от капитала на Дружеството (1 598 акции) и реши да не участва в настоящото Предлагане, то в този случай неговото участие в капитала след увеличението, при записване на всички предложени 600 000 нови акции, ще се намали до 0.21% (акционерът ще развонди участието си в капитала с 79%). При минимално увеличение на капитала с 300 000 нови акции, този акционер ще намали своя дял в капитала в по-малка степен до 0.35% (ще развонди участието си с 65%).
Д.7	Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които запишат и търгуват с акции, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Холдинг „Център” АД, с подписа си декларира, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Иван Ярков
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, че Резюмето 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