

## КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

### "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД през 2014 година

Консолидираният годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР“ АД е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК. Дружеството е правоприменник на Приватизационен фонд „Център“ АД, учреден през 1996 година. Дружеството носи сегашното си наименование от 1998 година.

Групата Холдинг Център (Групата) включва дружество-майка и две дъщерни дружества – Недвижими Имоти София АДСИЦ и Орел – Разград АД.

#### Дружество-майка

Холдинг „Център“ АД по своята юридическа форма е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорски окръжен съд по фирмено дело 2181/1996 г.

Седалището на дружеството е в Република България - гр. София, бул. Професор Цветан Лазаров № 13.

#### Дъщерни дружества

Към 31.12.2014 г. дъщерните дружества в Групата са:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ - дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България в Софийски градски съд, по ф.д. 12625/2006г., ЕИК: 175163724 със седалище и адрес на управление - гр. София, бул. Професор Цветан Лазаров № 13;

ОРЕЛ – РАЗГРАД АД – акционерно дружество, регистрирано в България във Варненски районен съд, по ф.д. 582/2003 г., ЕИК 116003604 със седалище и адрес на управление - гр. Варна, “ул. Цар Симеон I” № 31

Към 31.12.2014 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството - майка е както следва:

Нова Индустриална Компания АД	33,18
Други ЮЛ	27,66
Физически лица	39,16

Към 31.12.2014 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

	31.12.2014 % участие	31.12.2013 % участие
Дъщерни дружества		
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ		
АДСИЦ	95.100	100.000
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	95.295	-

Предметът на дейност на дружествата от Групата е както следва:

#### Холдинг „Център“ АД

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензи за използване на патенти на дружества, в които участва.

#### ▪ „Недвижими Имоти София“ АДСИЦ

Инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ЦК, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещи

права върху недвижими имоти, извършване на стоежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

▪ **Орел – Разград АД**

Покупко – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.

I. Преглед на дейността

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

Показатели	2014 г.	2013 г.	Изменение
Дълготрайни активи (хил.лв)	25,646	82	25,564
Краткотрайни активи (хил.лв)	18,708	2,507	16,201
Сума на активите (хил.лв)	44,354	2,589	41,765
Парични средства (хил. лв)	96	7	89
Капитал и пасиви, в т.ч. (хил.лв)	44,354	2,589	41,765
-собствен капитал (хил. лв.)	5,131	1,408	3,723
-привлечен капитал ( хил .лв)	39,223	1,181	38,042

Показатели		2014 г.	2013 г.
<b>Разходи</b>	Разходи от оперативна дейност	230	374
	Финансови разходи	819	168
	Извънредни разходи	0	3,957
	<b>Общо разходи</b>	<b>1,049</b>	<b>4,499</b>
<b>Приходи</b>	Приходи от оперативна дейност	235	4,050
	Финансови приходи	711	1,849
	<b>Общо приходи</b>	<b>946</b>	<b>5,899</b>
<b>Резултат</b>	Печалба(загуба) преди данъци	(103)	1,400
	Разходи за данъци	20	97
	<b>Нетна печалба (загуба)</b>	<b>(123)</b>	<b>1,303</b>

2. Основни показатели за финансово счетоводен анализ

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от уметелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност -покупко-продажба и управление на дялове.

„Холдинг Център“ АД като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на предприятията в които участва.

„Холдинг Център“ АД притежава акции в две дъщерни предприятия, както следва:

На 10.12.2013 г. дружеството придобива 100% (650 000 броя акции с номинал 1 лв.) от капитала на Дружество със специална инвестиционна цел „ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" за сумата от 6 500.00 лв. Предприятието е класифицирано като дъщерно.

На 10.04.2014 г. дружеството продава 4.9 % от капитала на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ равняващи се на 31 850 бр. акции. В резултат на което притежаваните акции от капитала на дъщерното дружество, след датата на продажбата, възлизат на 95.1 %. Общата стойност на инвестицията е 6.1 хил.лв.

На 25.08.2014 г. Дружеството придобива 95.295 % от капитала на дъщерното дружество Орел Разград АД, равняващи се на 285 885 бр. акции за 2 788 хил.лв. Инвестицията е класифицирана като Инвестиция в дъщерни предприятия и е дългосрочна.

Останалите инвестиции на холдинга през годината са както следва:

На 28.02.2014 г. дружеството придоби 53, 500 броя акции на Химснаб България АД по цена- 32.500 лв./броя, на обща стойност 1,738,750 лв.

На 02.04.2014 г. "Холдинг Център "АД придоби 3 300 000 броя акции от капитала на "Родна земя холдинг" АД, по цена от 1,2 лв. за брой, в резултат на което дружеството притежава дял от 9,16 % в капитала на компанията.

На базата на сключен договор за продажба на акции на ПОК Съгласие от 20.08.2014 г., дружеството продаде изцяло дела си във въпросната компания.

Коефициентите на финансовата автономност характеризират финансовата независимост на „Холдинг Център" АД от кредитори и способността да посреща задълженията си. Дружеството постига добра финансова автономност, която гарантира интересите на собствениците.

<b>Показатели за Финансова автономност</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Коефициент на финансова автономност</b> = собствен капитал / привлечен и средства	0.1308	1.1922
<b>Коефициент на задлъжнялост</b> = привлечен капитал / собствен капитал	7.6443	0.8388
<b>Показатели за капиталова структура</b>		
<b>Капиталов механизъм</b> = привлечен капитал/ размер на целия капитал	0.8843	0.4562
<b>Коефициент на финансова маневреност</b> = краткотрайни активи / собствен капитал	3.6461	1.7805
<b>Коефициент</b> на мобилизация на капитала в дълготрайни активи	0.5782	0.0317
<b>Коефициент</b> на покритие на дълготрайните активи с постоянен капитал	0.2001	17.1707
<b>Показатели за интензивност на имуществото</b>		
Дял на дълготрайните активи в общата сума на активите	0.5782	0.0317
Дял на краткотрайните активи в общата сума на активите	0.4218	0.9683
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	0.477	2.1228
Коефициент на незабавна ликвидност	0.0024	0.0059

Наред с притежаваните дялове в дъщерните дружества за холдинга, основно перо в използваните от „Холдинг Център“ АД финансови инструменти заемат участията на дружеството, в предприятия, квалифицирани като дългосрочни инвестиции, където притежава от 2 до 10 % от акциите или дяловете от капитала им с право на глас.

Краткосрочните инвестиции са участие в „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ с незначителен процент на участието ( 0,94%) и „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ с дял 2,32 %.

3. Експозиция на предприятието по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Пазарният риск включва три вида риск:

Валутен риск - рискът, че стойността на финансов инструмент ще варира поради промяна във валутните курсове.

Лихвен риск - рискът, че стойността на финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните лихвени проценти.

Ценовият риск - това е рискът, че стойността на даден финансов инструмент ще варира в резултат на промени в пазарните цени.

Към 31.12.2014 г. „Холдинг Център“ АД няма финансови инструменти в чуждестранна валута. Инвестициите в асоциираните предприятия са отчетени и представени по метода на цена на придобиване. Естеството на финансовите инструменти прилагани от холдинга е такова, че пазарния риск не оказва влияние върху отчетения финансов резултат.

Кредитен риск - През 2014 год. „Холдинг Център“ АД не е предоставял заеми на предприятия от свояпортфейл или на трети лица, освен възникналите вземания в резултат от осъществените през второто тримесечие на

2013 г. продажби на акции от ЗОК „ ЦКБ Здраве“ и ЗОФ „Съгласие“ (старо име ЗОФ „Хипократ“).

Също така има и вземания от продажба на акции през 2014 г., които са възникнали в резултат на сключен договор за продажба на акции на ПОК Съгласие от 20.08.2014 г., както и вземане по дивидент, разпределен от Супер Боровец Пропърти фонд АДСИЦ, съгласно решение на ОС от 19.08.2014 г.

Търговските вземания не съдържат ефективна лихва.

Търговските вземания не са обект на кредитен риск.. Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и други вземания са представени в отчета за финансово състояние съответстват на тяхната справедлива стойност към 31.12.2014 и 2013 г.

Поради характера на финансовите инструменти, използвани от „Холдинг Център“ АД, ликвидния риск и лихвения риск на паричния поток също са сведени до минимум.

#### **4. Състояние на инвестиционния портфейл**

Инвестиционен портфейл на „Холдинг Център“ АД към 31.12.2014 г.:

Дългосрочни финансови инвестиции

Име на предприятие	2014 Брой акции	участие %	2013 Брой акции	участие %
ПОК „Съгласие“	-	-	4,420	0.42
АВС Финанс АД	68	9.71	68	9.71
Родна Земя Холдинг АД	3,300,000	9.16	-	-
Хиснаб България АД	53,500	2.14	-	-
<b>Общо</b>	<b>3,353,568</b>		<b>4,488</b>	

Име на предприятие	2014 г. ‘000 лв.	2013 г. ‘000 лв.
ПОК „Съгласие“	-	44
АВС Финанс АД	38	38
Родна Земя Холдинг АД	3,960	
Хиснаб България АД	1,738	
<b>Общо</b>	<b>5,736</b>	<b>82</b>

Краткосрочни финансови инвестиции

Име на предприятието	2014 г. Брой акции	участие %	2013 г. Брой акции	участие %
Застрахователно Дружество „Съгласие“ АД	-	-	675,489	9,65
„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ	87,950	0,94	87,950	0,94
„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ	245,000	2,32	245,000	2,32
<b>Общо</b>	<b>332,950</b>		<b>1,008,439</b>	

Име на предприятието	2014 г. ‘000 лв	2013 г. ‘000 лв
Застрахователно Дружество „Съгласие“ АД	-	676
„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ	1,275	1,275
„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ	392	375
<b>Общо</b>	<b>1,667</b>	<b>2,326</b>

## **5. Дивидентна политика**

През последните пет години дружеството е реализирало печалба само през предходната 2013 год., а през настоящата 2014 г. „Холдинг Център“ АД отчита отрицателен финансов резултат от 123 хил. лв. Решения за разпределяне на дивидент към датата на съставяне на настоящия отчет не са вземани.

## **6. Ликвидност**

Дружеството не е поело ангажменти за извършване на капиталови разходи към края на отчетния период.

## **7. Рискови фактори за дейността**

Към настоящият момент на ръководството на „Холдинг Център“ АД не са известни други тенденции и събития, които биха могли да окажат значително влияние върху бъдещата дейност и резултати на дружеството, освен действащите през отчетната година и свързани с икономическата криза. Общата несигурност, междуфирмената задлъжнялост, затрудненият достъп до кредити засегнаха и засягат в различна степен дейността на предприятията от групата.

Рисковете към дейността на дружеството и неговото управление са свързани с рисковете, относими към дейността на предприятията от групата.

## **8. Промени в цената на акциите на дружеството**

Цената на акциите на „Холдинг Център“ АД се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

## **II. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет**

След датата на годишния финансов отчет на ръководството на „Холдинг Център“ АД не са известни важни и съществени събития, които биха могли да повлияят на инвеститорския интерес.

## **III. Предвиждано развитие на дружеството и планирана стопанска политика**

И през 2014 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Холдинг Център“ АД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на „Холдинг Център“ АД продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

## **IV. Информация по реда на Търговския закон**

### **1. Капитал**

Капиталът на дружеството се състои от обикновени поименни акции с номинална стойност един лев всяка.

Всички акции са с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял.

Капиталът към 31.12.2014 г. е 159 758 лева и не е променян спрямо 31.12.2013 г.

### **2. Информация за членовете на Съвета на директорите**

„Холдинг Център“ АД е с едностепенна ситема на управление. Органа на управление е Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, един измежду които изпълнява и длъжността изпълнителен директор. Съветът на директорите е управителен орган на „Холдинг Център“ АД, който осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на дружеството, очертана в неговия предмет, като извършва всички предвидени в закона и устава действия по организация, ръководство и контрол. Ежегодно съветът на директорите изготвя доклад за дейността на дружеството. Организацията на работата му, както и неговите задължения, отговорности и правомощия са регламентирани в устава и конкретизирани с правилник за работата на съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД. Съветът на директорите взема своите решения на заседания, които се провеждат най-малко веднъж на три месеца, съгласно нормативно установените изисквания относно реда за свикването и провеждането им.

Съставът на изборния от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството.

Към 31.12.2014 година Съветът на директорите се състои от трима членове:

**Мая Ангелова Петрова** - председател на Съвета на директорите;

**Александър Тодоров Пеев** - член на Съвета на директорите

**Иван Стоянов Янков** - член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

През отчетната година членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

В досегашната си практика Съветът на директорите не се е сблъсквал със ситуация на възникнал пряк или непряк конфликт на интереси между член на управителния орган и акционер. Няма установен случай на преки или косвени конфликти между интереса на член на Съвета на директорите и интереса на дружеството.

#### **V. Клонове.**

„Холдинг Център“ АД няма клонова мрежа.

#### **VI. Счетоводна политика**

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското законодателство и Международните счетоводни стандарти /МСС/ като прави съответното оповестяване. Дружеството прилага посочените стандарти за първи път през 2011 година, както е направило съответните преизчисления за финансовия отчет за 2010 г.

При организиране на счетоводното отчитане на стопанските операции, дружеството е спазвало основните принципи, определени от Закона за счетоводството и изискванията, определени в Международните счетоводни стандарти /МСС/ . в Индивидуалния сметкоплан и индивидуалната Счетоводна политика на дружеството.

Счетоводното отчитане се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт *Мираж*

#### **VII. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

##### **1. Национален кодекс за корпоративно управление**

„Холдинг Център“ АД като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Холдинг Център“ АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

##### **2. Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

„Холдинг Център“ АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажменти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2014 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Холдинг Център“ АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез сайта за икономически новини „инфосток“ на адрес - infostock.bg.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на холдинга. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на „Холдинг Център“ АД на фондовта борсата.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

„Холдинг Център“ АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Холдинг Център“ АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД през 2014 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

27.04.2015 г.

Изпълнителен Директор

