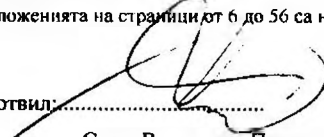


# ГРУПА "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

## Консолидиран отчет за финансовото състояние


	Приложения	2019 BGN'000	2018 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоразения	5	109	112
Инвестиционни имоти	6	10 570	49 706
Репутация	7	2 607	2 607
Дългосрочни финансови активи	8	2 659	2 595
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>15 945</b>	<b>55 020</b>
<b>Текущи активи</b>			
Стоки	5.1	153	153
Краткосрочни финансови активи	9	4 763	12 190
Търговски и други финансови вземания	10	26 227	34 543
Предоставени заеми	11	11 488	4 775
Парични средства и парични еквиваленти	12	4 609	4 777
<b>Общо текущи активи</b>		<b>47 240</b>	<b>56 438</b>
<b>Общо активи</b>		<b>63 185</b>	<b>111 458</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството-майка			
Основен акционерен капитал	13	736	160
Премисен резерв		16 708	
Натрупана печалба/загуба		7 369	8 986
Резерв от преоценки		653	2 578
Собствен капитал отнасящ се към собствениците на предприятието-майка		<b>25 466</b>	<b>11 724</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>			
		<b>37</b>	<b>5 856</b>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>25 503</b>	<b>17 580</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения към финансови институции	15		25 633
Задължение по облигационен заем	16	11 735	27 381
Отсрочени данъчни пасиви	17	269	340
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>12 004</b>	<b>53 354</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към финансови институции	18	9 426	10 971
Задължение по облигационен заем	19	3 941	8 641
Търговски задължения и получени аванси	20	12 099	17 343
Задължения за данъци	21	113	3 482
Задължения към персонал и соц. осигуряване	22	9	12
Други задължения	23	90	75
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>25 678</b>	<b>40 524</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>63 185</b>	<b>111 458</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>63 185</b>	<b>111 458</b>

Приложенията на страници от 6 до 56 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет

Изготвил:   
 Спас Веселинов Пещерски  
 Дата: 30.07.2020

Изпълнителен  
 Иван Стоянов Янков

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.07.2020г.  
 Златка Капинкова  
 Регистриран одитор



0756 Златка Капинкова  
 Регистриран одитор



# ГРУПА "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

## Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Приложение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Основна дейност</b>			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	24	2 218	2 503
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	25	(120)	(471)
Очаквана кредитна загуба, нетно	25.1.	(1 373)	5
<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>		<b>725</b>	<b>2 037</b>
<b>Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>			
	26	19	3810
Приходи от лихви	27	1698	2095
Разходи за лихви	28	(1 624)	(4 643)
<b>Нетен резултат от лихви</b>		<b>74</b>	<b>(2 548)</b>
Други финансови разходи	29	(25)	(83)
<b>Административна дейност</b>			
Разходи за материали	30	(12)	(13)
Разходи за външни услуги	31	(243)	(405)
Разходи за персонала	32	(48)	(67)
Нетни други разходи/приходи	33	81	(335)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>		<b>571</b>	<b>2 396</b>
Разходи за данъци	34	(21)	(326)
<b>Печалба/загуба за периода</b>		<b>550</b>	<b>2 070</b>
<b>Друг всеобхватен доход в т.ч.</b>			
<b>Компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата</b>			
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба		64	107
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата		(13)	(10)
<b>Друг всеобхватен доход нетно от данъци</b>		<b>51</b>	<b>97</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>601</b>	<b>2 167</b>

### Печалба/Загуба отнасяща се към:

Собствениците на дружеството- майка	555	1 572
Неконтролиращо участие	( 5)	498
<b>Общ всеобхватен доход отнасящ се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	606	1 669
Неконтролиращо участие	( 5)	498
<b>Печалба/Загуба на акция в лева</b>	<b>14</b>	<b>0,75</b>
<b>Печалба/Загуба на акция в лева</b>	<b>14</b>	<b>0,75</b>

Приложенията на страници от 6 до 36 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет

Изготвил:

Изпълнителен директор

Спас Веселинов Пещерски

Иван Стоянов Янков

Дата: 30.07.2020

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.07.2020г.

Златка Капинкова

Регистриран одитор

0756 Златка Капинкова

Регистриран одитор

# ГРУПА "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

## Консолидиран отчет за паричните потоци

Приложение	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	61	1 922
Плащания на доставчици	( 201)	( 243)
Плащания на персонала и за осигуряване	( 59)	( 85)
Платени/Възстановени данъци	( 238)	( 310)
Други постъпления/плащания – нетно	( 17)	( 155)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>( 454)</b>	<b>1 129</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи		( 90)
Продажба на дълготрайни активи		11 242
Възстановени Предоставени заеми	691	1 556
Получени лихви по предоставени заеми	107	355
Предоставени заеми	( 2 262)	( 1 955)
Покупка на инвестиции	( 24 292)	( 9 307)
Продажба на инвестиции	18 769	24 719
Други постъпления/плащания -нетно	1 031	1 940
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>( 5 956)</b>	<b>28 460</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитирани ценни книжа	17 285	
Получени заеми	10 958	10 631
Плащания по получени заеми	( 19 563)	( 21 809)
Платени лихви и такси	( 2 261)	( 4 242)
Други постъпления/плащания –нетно	( 25)	( 10 390)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>6 394</b>	<b>( 25 810)</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства</b>	<b>( 16)</b>	<b>3 779</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>4 625</b>	<b>998</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>4 609</b>	<b>4 777</b>

12

Приложенията на страници от 6 до 56 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет

Изготвил:.....

Спас Веселинов Пешерски

Дата: 30.07.2020

Изпълнителен  
директор:.....

Иван Стоянов Янков

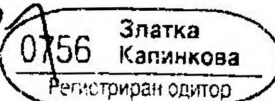


Заверил съгласно одиторски доклад от 30.07.2020 г.

Златка Капинкова

Регистриран одитор

*[Handwritten signature]*



# ГРУПА "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Принадлежащ на собствениците на дружеството-майка						Неконтролиращо участие	Общо капитал
Основен акционерен капитал	Премииен резерв	Резерв от преценка на активи	Надрупани печалби/загуби	Текущ финансов резултат	Общо		
01.01.2018 г.	160	3 964	4 676	2 654	11 454	5 336	16 790
Изменение МСФО 9			(1 527)		(1 527)		(1 527)
Други изменения - печалба от предходен период			2 654	(2 654)	0		0
Прехвърляне на резерв от преценка в неразпределена печалба		(1 428)	1 428		0		0
Общ всеобхватен доход за годината				1 572	1 572	498	2 070
Друг всеобхватен доход		97			97		97
Други изменения от промяна на участие		(55)	183		128	22	150
31.12.2018 г.	160	2 578	7 414	1 572	11 724	5 856	17 580
01.01.2019 г.	160	2 578	7 414	1 572	11 724	5 856	17 580
Емитиран капитал	576	16 708			17 284		17 284
Други изменения - печалба от предходен период			1 572	(1 572)	0		0
Общ всеобхватен доход за годината				555	555	(5)	550
Ефект от бизнескомбинации					0		0
Друг всеобхватен доход		51			51		51
Други изменения от промяна на участие		(1 976)	(2 172)		(4 148)	(5 814)	(9 962)
31.12.2019 г.	736	16 708	653	6 814	555	37	25 503

Приложенията на страници от 6 до 56 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

Спас Веселинов Пещерски  
Дата: 30.07.2020

Изпълнителен директор:

Иван Стоянов Яряв

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.07.2020 г.

Златка Капинкова  
Регистриран одитор

0756  
Златка Капинкова  
Регистриран одитор

# **ГРУПА ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ 31.12.2019**

---

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-56

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА**

Групата Холдинг Център (Групата) включва дружество-майка и едно дъщерно дружество – Орел – Разград АД

### **Дружество-майка**

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

Седалището на дружеството, считано от 30.01.2020, е в Република България - гр. София, ул.”Г. С. Раковски” 132, вх. А, ет. 1, офис 3

### **Дъщерни дружества**

Към 31.12.2019 г. дъщерните дружества в Групата са:

**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, “бул. Владислав Варненчик” № 277

За предходния отчетен период групата на Холдинг център е включвала и дъщерно дружество Недвижими имоти София АДСИЦ. На заседание от 08.01.2019 г. с оглед на продължаващия процентен спад на инвестицията в дъщерното дружество Недвижими имоти София АДСИЦ и в подкрепа на усилията на ръководството на Холдинг Център АД да продължи подобряването на имущественото и финансовото си състояние и постигане на финансови резултати, Съветът на директорите/СД/ взема решение през 2019 г. да продължи да продава част от притежаваните акции от капитала на Недвижими имоти София АДСИЦ. В тази връзка СД взема решение за рекласификация на инвестицията си в Недвижими имоти София АДСИЦ в категорията Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби.

### **1.1. Собственост и управление на дружеството-майка**

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР” АД е регистрирано с решение № 4350 на Старозагорския окръжен съд от 13.01.1998 година по фирмено дело №2181/1996 година. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1574, р-н Слатина, бул.” Проф. Цветан Лазаров” № 13, считано от 17.07.2013 г. От 01.02.2018 г. адреса на управление на дружеството е гр. София, район Възраждане, бул. Христо Ботев № 57, ет.3, а от 30.01.2020 г. адреса на управление на дружеството е гр. София, район Средец, ул. „Георги Раковски” № 132, вх. А, ет. 1, офис 3. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД, след като е получено съответното разрешение от Комисията за финансов надзор.

На свое заседание от 19.10.2018г. Съветът на директорите на „Холдинг Център” АД, взе решение за увеличение на капитала на дружеството. След приключване на подписката 04.06.2019г общия брой на записани и заплатени акции е 576 152 бр. обикновени поименни безналични акции, с което размера на акционерния капитал от 159 758 броя става 735 910 броя обикновени поименни безналични акции.

Към 31.12.2019 г. Дружеството има Съвет на директорите в състав: Мая Ангелова Петрова – председател, Борис Михайлов Николов и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване управление и продажба на облигации, патенти, финансиране на дружествата, в които Холдингът участва.

### **1.2. Структура на Групата**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2019 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

	31.12.2019	31.12.2018
Дъщерни дружества	% участие	% участие
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	95.295	95.295

Към 31.12.2019 г. ръководството на Групата взема решение инвестицията в „Недвижими имоти София” АДСИЦ да я представя във финансовите отчети като финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. За предходния отчетен период „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представян като дъщерно дружество в групата на Холдинг център АД.

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 лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва.

**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.

Средносписъчният брой на персонала на Групата към 31.12.2019 г. е 2 работници и служители (2018 г.: 3 бр работника и служителя) и 5 служителя - ключов управленски персонал (2018г.: 8 бр управленски персонал).

**2. База за съставяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По силата на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент на Съвета.

Консолидираният финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Групата. След извършения преглед на дейността, ръководството очаква, че Групата има възможности и достатъчно финансови ресурси за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **• 3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.**

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

##### **МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

За договори, сключени преди датата на първоначалното прилагане, Групата е избрала да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и да не прилага МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

На датата на преминаване към новия стандарт Групата е възприела за лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

На датата на преминаване към новия стандарт Групата не е страна по договори за лизинг в качеството си на наемател. В групата не е признат актив с право на ползване и съответно свързани с него лизингови задължения. Няма ефект върху неразпределена от прилагане за първи път на МСФО 16 Лизинг.

##### **МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

##### **МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане**



**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

**- в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

**МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.
- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

**КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

**Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС**

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ - дружеството отчита всички ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденди (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба

или продажба.

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

В останалите елементи на консолидирания финансов отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

#### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.4. Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов на Групата отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към 31 декември 2019 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата (2018: дружеството-майка и две дъщерни дружества).

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията се изготвят за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. Там където е необходимо се правят промени във финансовите отчети на дъщерните предприятия с цел счетоводните им политики да бъдат съпоставими с тези на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерни дружества се консолидират на база на метода — пълна консолидация, ред по ред, като се прилага унифицирана за съществения обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети се напълно елиминират.

От консолидирания финансов отчет се изключва дъщерно дружество, когато дружеството-майка загуби властта да управлява финансовата му и оперативна политика — при продажба или друга форма на загуба на контрол. Загуба на контрол може да възникне с или без промяна в абсолютните или относителни нива на собственост.

Печалбата или загубата и друг всеобхватен доход на дъщерни дружества, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното дружество, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загубата на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството-майка и неконтролиращите участия на база на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното дружество.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

При придобиване на дъщерно дружество от Групата при бизнескомбинация се използва методът на придобиване /покупко-продажба/. Дъщерното дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите разграничими активи и поети пасиви се включват за първи път като се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на придобиване.

Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение /оценено по справедлива стойност/, сумата на неконтролиращото участие в придобиваното дружество над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване се третира и признава като репутация. Репутацията се тества за обезценка. Ако при първоначалната оценка справедливата стойност на нетните разграничими активи надвишава прехвърленото възнаграждение /цената на придобиване/ на бизнескомбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите /в печалбата или загубата за годината/ на Групата непосредствено след придобиването. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на придобиване, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствения капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество.

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;

Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход свързани с тях;

Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;

Признава се остатъчният дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол;

Рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби - съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти.

Признава се всяка резултатна разлика като печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), принадлежаща на дружеството-майка.

Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

#### *Сделки с неконтролиращото участие*

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови транзакции.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност платена или получена се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството-майка.

За включването на асоциирани дружества в консолидирания финансов отчет се прилага методът на собственния капитал, според който инвестицията на дружеството-майка в него първоначално се отчита по цена на придобиване/себестойност/, а в последствие се преизчислява, за да отрази промените на дела на инвеститора /конкротно- дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциирано дружество включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка. Групата признава своя дял в загуби на асоциираното дружество до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и включени предоставените му вътрешни заеми.

Вътрешните разчети между Групата и асоциирано дружество не се елиминират. Нереализираната печалба или загуба от сделки между тях се елиминира до процента на груповото участие в асоциираното дружество, като включително се проверява за обезценка в случаите на загуба. Отчета се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

#### 4.5.Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив превишава възстановимата му стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба.

Последващите разходи, за определен актив от имоти, машини и съоръжения се прибавят към балансовата стойност на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения и остатъчната им стойност се преценяват към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчисляват, като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Други 6 години

Разходите за амортизации се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход като Разходи за амортизации, част от Административни разходи.

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

#### **4.6.Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в приложение 4.4. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **4.7. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване.

Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

#### **4.8. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **Признаване, оценяване и отписване**

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степеня, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която Групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, тя продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

### **Класификация и последваща оценка**

#### **Финансови активи**

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

#### **Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност**

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за покупко продажба на ценни книжа и договори за цесия, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

**Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

В тази категория Групата отчита инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Групата отчита инвестиции в капиталови инструменти като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар. Възлага се на лицензирани оценители изготвяне на оценки по справедлива стойност на капиталовите инструменти. Оценките се анализират и приемат от дружеството.

**Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които Групата неотменимо е избрала при първоначално признаване, да признае в тази категория

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба

Обезценка

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, Групата сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

#### Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, Групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

При преглед на вземания по договори за цесии, предоставени заеми, покупко-продажба на ценни книжа Дружеството прави индивидуален анализ на контрагента, условията на сделката, наличие на обезпечение и др.. Изчисленията за очакваната кредитна загуба се правят чрез:

- оценка на финансовия инструмент (дисконтирани парични потоци и др.) и/или
- анализ и оценка на платежоспособността на дружествата – контрагенти;

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за развиващи се пазари. Числовата стойност на модела на Алтман се трансферира до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг се съпоставя с международна статистика за вероятност за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността за формиране на кредитни загуби.

В резултат на индивидуален преглед на всяко вземане ръководството прави преценка относно приложението на най-адекватния метод на обезценка на съответното вземане, водещ до обективно представяне на очакваната кредитна загуба.

#### Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява на ред” Обезценка по МСФО 9 в консолидирания отчет във всеобхватен доход.

#### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

#### **Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

**Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9  
Финансови инструменти**

През предходния отчетен период Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефектът от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от Групата като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските вземания е приложен модела на матричното провизиране.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти:

Информация е представена само за позициите, по които има ефект от прилагането на МСФО 9

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Групата

<u>Оценъчна категория</u>		<u>Ефекти от прилагане на МСФО 9</u>			Салдо
Финансови	Финансови	Салдо	Рекласи-	Очаквани	

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

	активи съгласно МСС 39	активи съгласно МСФО 9	31 декември 2017 г. МСС 39	фиксация	кредитни загуби/ Преценка	1 януари 2018 г. МСФО 9
<b>Нетекущи финансови активи</b>						
Капиталови инструменти, котиран на борсата	На разположение за продажба	Справедлива стойност през печалба и загуба	5 212	-	-	5 212
Капиталови инструменти, котиран на борсата	На разположение за продажба	Справедлива стойност през друг всеобхватен доход	2 301	-	-	2 301
Капиталови инструменти, които не се котира на борсата	На разположение за продажба	Справедлива стойност през друг всеобхватен доход	187	-	-	187
			<b>7 700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 700</b>
<b>Текущи финансови активи</b>						
Търговски и други финансови вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	21 078		(1 485)	19 593
Предоставени заеми	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	1 989		(211)	1 778
Ефект в отсрочени данъци					169	
<b>Собствен капитал</b>						
Неразпределена печалба			<b>7 330</b>		<b>(1 527)</b>	<b>5 803</b>

Общият ефект върху неразпределената печалба на Дружеството към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	<b>Неразпределена печалба</b>
	<b>хил. лв.</b>
<b>Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18</b>	<b>7 330</b>
<b>Корекции от прилагането на МСФО 9:</b>	
Признаване очаквана кредитна загуба на търговски и други финансови вземания и предоставена заеми	(1 696)
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	169
<b>Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9</b>	<b>5803</b>

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Изчисленията за очакваната кредитна загуба за вземания търговски и други финансови вземания и за предоставени заеми са направени чрез анализ на платежоспособността на контрагентите по модел за оценка на платежоспособност чрез приложими за страната критерии. Оценките за платежоспособност са редуцирани до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг е съпоставен с международна статистика за вероятността за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

На тази база е определена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на търговски и други финансови вземания и предоставени заеми, както следва:

**Обезценка общо**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

	на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност <hr/> хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-
Суми, признати в неразпределената печалба	(1 696)
<b>Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9</b>	<hr/> <b>(1 696)</b> <hr/>

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

#### **Лизинг считано от 01.01.2019 г.**

##### **4.9. Наети активи**

Както е описано в пояснение 3, Групата не е страна по лизингови договори като лизингополучател на датата на прилагане за първи път на МСФО 16 „Лизинг“. Не се налага преизчисление на сравнителна информация.

##### **4.9.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

Групата като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва приета политика.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договори за наеми на имоти и оборудване в дружеството, които се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството се анализират с при оценките на всеки наемен договор.

В отчета за финансовото състояние и в двата представени периода, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори, тъй като дружеството не е страна по такива лизингови договори.

В отчета за всеобхватния доход и в двата представени периода няма признати разходи по краткосрочните лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност, тъй като дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството като лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга при лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като оперативен или финансов лизинг, прилагайки на практика правила аналогични на тези в МСС 17, които са по същество са прехвърлени в новия МСФО 16.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

#### **4.9.2. Лизинг до 31.12.2018 г.**

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението Групата като лизингодател определя дали то е или съдържа лизинг.

При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Групата разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Групата заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Групата.

Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Групата се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Групата.

Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

#### **4.10.Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31.12.2019 г. За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като пари по банковите сметки и в касата на дружествата от Групата.

#### **4.11.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонал и социално осигуряване“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.12. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.13. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Групата е представен по номинална стойност на емитираните акции на дружеството – майка и съответства на актуалната съдебна регистрация на дружеството-майка.

В премиен резерв се включва разликата между номинална и емисионна стойност на дружеството - майка при нова емисия на записания капитал на емитента.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Групата.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### **4.14. Приходи**

Приходите включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Групата се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

#### **Продажба на стоки**

Приходите се признават, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приход се признават към определен момент.

#### **4.15. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване или при ползване на услугата.

#### **4.16. Финансови разходи**

Финансовите разходи включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за всеобхватен доход

#### **4.17. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихви по предоставени заеми. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.19.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

##### **4.19.1.Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.19.2.Контрол върху дъщерно предприятие**

В отчета за предходния отчетен период е оповестено, че Недвижими имоти София АДСИЦ е дъщерно предприятие на дружеството-майка въпреки че към 31.12.2018 г. то притежава само 41.76 % (2017: 42.01%) от правата на глас в Недвижими имоти София АДСИЦ, което е публично дружество, чиито акции се котират на Българска фондова борса. Останалите 58.24% (2017: 57.99%) от правата на глас се притежават от акционери с участие от 0.10% до 7.35%. При вземането на решение дали е налице контрол над Недвижими имоти София АДСИЦ, ръководството е взело предвид абсолютния размер на дяловото участие на дружеството-майка и относителния размер на дяловите участия на останалите акционери, избирането на г-н Борис Николов, който е член на СД на дъщерното дружество за член на СД и на дружеството-майка, участието в ОСА и е стигнало до заключението, че дружеството-майка има практическата възможност да управлява оперативната дейност на Недвижими имоти София АДСИЦ еднолично и затова е налице контрол.

Както е оповестено в приложение 1.1. в този финансов отчет Съветът на директорите в началото на 2019 е взел обосновано решение за рекласификация на инвестицията си в Недвижими имоти София АДСИЦ в категорията Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби.

#### **4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.20.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да има значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

#### **4.20.2. Определяне на очаквани кредитни загуби, съгласно МСФО 9**

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

#### **4.20.3. Оценяване по справедлива стойност**

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котирани цени на активен пазар. Ако липсват котирани цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Тези оценки по справедлива стойност могат да се различават от действителните цени, определени при справедлива пазарна сделка между информирани страни в края на отчетния период

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### 4.20.4. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31.12.2019 г. ръководството определя полезния живот на активите на база очаквания срок на ползване на активите от Групата. Действителния полезен живот може да се различава от направената оценка.

#### 4.20.5. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

#### 4.20.6. Несигурност при определяне на задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условни данъчни пасиви

Ръководството на дружеството е направило оценка дали е вероятно данъчният орган да приеме несигурно данъчно третиране. В своята дейност дружеството се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба, данъчните основи, неизползваните данъчни кредити и данъчната ставка, съответстват на използваното и очаквано третиране, което ще бъде използвано при деклариране на данъците върху доходите.

### 5.Имоти, машини съоръжения

	Земя '000 лв	Сгради '000 лв	Машини и съоръжения '000 лв	Общо '000 лв
<b>Към 31 Декември 2019</b>				
Отчетна стойност	82	29	1	112
Натрупана амортизация и обезценка		(3)	-	(3)
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>109</b>
<b>Към 31 декември 2018</b>				
Отчетна стойност	82	30	153	265
Натрупана амортизация и	-	(1)	-	(1)

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

обезценка				
Прекласификация			(152)	(152)
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>112</b>

за 2019 г.				
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 01 Януари 2019	82	30	1	113
Новопридобити актива	-	-	-	-
Излезнали през периода	-	-	-	-
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>82</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>113</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 Януари 2019	-	(1)	-	(1)
Начислена амортизация	-	(3)	-	(3)
Други изменения	-	-	-	-
<b>Крайно салдо амортизация</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>

Недвижими имоти с балансова стойност 109 хил. лв.(2018: 112 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банков кредит./приложение 15/

#### 5.1. Стоки

Към 31.12.2019г. оборудването на стойност 153 хил.лв.(2018: 153 хил. лв./ не е въведено в експлоатация и дружеството ги отчита като текущи активи - стоки .

#### 6.Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Общо '000
	'000 лв	'000 лв	лв
<b>Към 31 декември 2019</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>3 526</b>	<b>10 570</b>
<b>Към 31 декември 2018</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>36 800</b>	<b>12 906</b>	<b>49 706</b>

за 2019 г.	Земя	Сгради	Общо '000
	'000 лв	'000 лв	лв
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2019	36 800	12 906	49 706
Промени в справедливата стойност	947	(1 023)	(76)

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Отписана отчетна стойност на инвестиционни имоти на Недвижими имоти София АДСИЦ	(30 703)	(8 357)	(39 060)
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>3 526</b>	<b>10 570</b>

за 2018 г.	Земя	Сгради	Общо '000
	'000 лв	'000 лв	лв
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2018	<b>44 569</b>	<b>25 387</b>	<b>69 956</b>
Придобити	2	-	2
Капитализирани последващи разходи	510	-	510
Промени в справедливата стойност	1 514	(403)	1 111
Продадени	(9 795)	(12 078)	(21 873)
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>36 800</b>	<b>12 906</b>	<b>49 706</b>

В края на финансовата година инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Групата.

#### Оценка по справедлива стойност

Оценката е възложена на независими лицензирани оценители. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителският екип е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти/приложение 41/.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 9 809 хил. лв. (2018: 47 689 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем. /приложения 15 и 16/

#### 7. Нематериални активи– Репутация

<b>Към 12.2019 г.</b>	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

<b>Към 12.2018 г.</b>	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

#### 8 . Дългосорчни финансови активи

	Лихвен процент %	2019 г.	2018 г.
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в</b>			



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

<b>друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	2 472	2 408
АВС Финанс АД	9.71 %	37	37
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>2 659</b>	<b>2 595</b>

Към 31.12.2019 г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции, класифицирани съгласно МСФО 9 като капиталови инструменти отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Акции с отчетна стойност 2 472 хил. лв. са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2019 г. Изпозвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти.

Учреден е залог върху 53 000 броя акции с балансова стойност 2 449 хил. лв. (2018: 2 408 хил. лв.) като обезпечение по банков кредит /приложение 15/.

#### 9. Краткосрочни финансови активи

<b>Вид</b>	<b>2019 г. ‘000 лв.</b>	<b>2018 г. ‘000 лв.</b>
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	4 763	10 477
Дялове	-	1 713
<b>Общо</b>	<b>4 763</b>	<b>12 190</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котиран на борса на стойност 2 590 хил.лв. (2018: 10 076 хил.лв) и капиталови инвестиции, които не са борсово котиран на 2 173 хил. лв. ( 2018: 2 062 хил.лв). Капиталовите инвестиции са класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Борсово котираните капиталови инвестиции са преоценени по справедлива стойност на база последна борсова цена към 31.12.2019 г. Изпозвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Капиталовите инвестиции, които не са борсово котиран са оценени по справедлива стойност на база оценки на лицензирани оценители. Преоценката е призната в печалби и загуби.

Краткосрочни финансови активи – 511 хил. броя акции със справедлива стойност 971 хил. лв. ( 2018 г.: общо 46 490 броя, със справедлива стойност 2 696 хил. лв.) са предоставени като обезпечение по репо сделки на Групата. /приложение 20/

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

**10. Търговски и други финансови вземания**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	21 476	32 704
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	1 515	-
Очаквани кредитни загуби	(1 657)	(1 334)
Авансови плащания	4 837	3 164
Други вземания и предплатени разходи	-	9
Дивидент	56	-
<b>Общо</b>	<b>26 227</b>	<b>34 543</b>

Вземанията са възникнали по силата на договори за покупка на вземания, покупко- продажба на ценни книжа, съгласно обичайната дейност на дружеството.

Балансовата стойност на вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, обезпечени с поръчителство/гаранции е в размер на 13 782 хил.лева.

Авансовите плащания са по договори за придобиване на акционерни и дялови участия в размер на 2 565 хил.лв., за придобиване на инвестиционен имот в размер на 962 хил. лева е със срок на окончателно сключване на договора на 28.08.2020 г.Останалите договори във връзка с авансови плащания са със срок до 31.12.2020 г.

**11. Предоставени заеми**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Предоставени заеми възникнали в дружеството, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	2 786	3 222
Предоставени заеми придобити с цесии, брутна сума преди Очаквана кредитна загуба	8 508	1 873
Репо, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	710	-
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	837	37
Очаквани кредитни загуби	(1 353)	(357)
<b>Общо</b>	<b>11 488</b>	<b>4 775</b>

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите е не по-дълъг от една година.

Лихвата по сключения договор за репо е в размер на 8%. Групата е получила 18 000 броя акции на репо и е възникнало вземане за сключената сделка в размер на 710 хил.лева. И от своя страна групата е заложила на репо 17 700 броя акции като по сделката е възникнало задължение на групата в размер на 708 хил.лева. /прил. 20/. Към датата на издаване на финансовия отчет разчетите по репо сделката са уредени.

Балансовата стойност на вземанията по предоставените заеми с гаранции/поръчител са в размер на 8 652 хил.лева.

Търговски и други финансови вземания и предоставени аванси са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Изчисленията за очакваната кредитна загуба са направени и признати в консолидирания финансов отчет. В приложение 4.8 е представена информация за оценката на очакваната кредитна загуба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

## 12. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	2019 г.	2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	4 609	4 777

Паричните средства са в националната парична единица – лева. От парични средства сума в размер на 4 300 хил. лв. е блокирана към 31.12.2019 г., по силата на Договор за залог, учреден в полза на трето лице .

**Изменение в размера на коректива на очаквани кредитни загуби по търговски и други финансови вземания и предоставени заеми :**

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари (от прилагане на МСФО 9)	1 691	1 696
Коректив за очаквана кредитна загуба	1 978	1 401
Възстановяване на загуба от обезценка	(605)	(1 406)
<b>Общо</b>	<b>3 064</b>	<b>1 691</b>

## 13.1. Собствен капитал

### Основен акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на дружеството – майка. Регистрираният акционерен капитал възлиза на 159 758 лева, разпределен на 159 758 броя поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акция 1 лев.

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**  
**Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.**

Дружеството - майка е регистрирано със записан основен капитал в размер на 159 758 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев. Решението на Съвета на директорите за увеличение на капитала на дружеството - майка е от 19.10.2018 г. Решението на Комисията по финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на емисия акции е от 06.02.2019 г. На 04.06.2019 г. след приключване на процедурата по увеличението на капитала са записани нови 576 152 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, всяка една с право на един глас, с номинална стойност 1(един) лев и емисионна стойност 30(тридесет) лева. Увеличението на капитала е извършено при условията на публично предлагане (подписка) на акции на дружеството - майка по реда и при условията на чл.112-112б от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2019 г. общият записан и внесен капитал на емитента е 735 910 лева, разпределен в 735 910 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев.

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството - майка.

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Акции напълно платени	160	160
- в началото на периода	160	160
- емитирани през периода	576	0
<b>Акции напълно платени към 31.12.2019 г.</b>	<b>736</b>	<b>160</b>

Акциите на дружеството-майка са разпределени както следва :

Вид	2019		2018	
	брой	%	брой	%
Биоиасис АД	230 605	31,34	-	-
Quentrol Limited	132 574	18,01	28 877	17,45
Устрем Холдинг АД	87 790	11,93	-	-
Други юридически лица	223 936	30,43	69 811	43,70
Физически лица	61 005	8,29	62 070	38,85
<b>Общо</b>	<b>735 910</b>	<b>100</b>	<b>159 758</b>	<b>100</b>

### 13.2. Премия резерв

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Премийният резерв е във връзка с извършено увеличение на капитала на дружеството- майка в размер на 16 708 хил.лева.

**13.3.Натрупани печалби/загуби – 7 369 хил.лв.**

	<b>Неразпределена печалба</b>
	<b>хил. лв.</b>
<b>Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18</b>	<b>7 330</b>
<b>Корекции от прилагането на МСФО 9:</b>	
Признаване очаквана кредитна загуба на предоставени аванси, други вземания и предоставена заеми	(1 696)
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	169
<b>Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9</b>	<b>5 803</b>
Прехвърляне на резерв от оценка капиталови инструменти в	
Неразпределена печалба	1 428
Други изменения от промяна на участие	183
Финансов резултат за 2018	1 572
<b>Салдо към 31.12.2018</b>	<b>8 986</b>
Други изменения от промяна в участия	(2 172)
Финансов резултат 2019	555
<b>Салдо към 31.12.2019</b>	<b>7 369</b>

Преоценъчния резерв формиран до 31.12.2017г в размер на 1 428 хил лева на продадените акции, отчитани до 31.12.2017г на разположение за продажба е прекласифициран в неразпределена печалба през 2018 г..

**13.4. Резерв от преоценки**

Резерв от преоценки в размер на 653 хил. лв. след данъци е признат за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

**14. Доход/загуба на една акция**

Дохода на акция към 31.12.2018 г. е изчислена на базата съответно на нетната печалба/нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2018 г. ‘лв.	31.12.2018 г. ‘лв.
Нетна печалба/загуба за периода	555 000	1 572 000
Среднопретеглен брой акции	735 910	159 758
Доход на една акция	0,75	9,89

**15. Задължения към финансови институции**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Банкови заеми нетекущи	-	25 633
<b>Общо</b>	-	<b>25 633</b>

Получени банкови кредити от “Холдинг Център” АД:

Инвестиционен кредит с референция 01100КР-АА-4051

*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.*

*Остатъкът към 31.12.2018 г. - краткосрочна част – 328 хил. лв.,*

*Остатък към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв. (погасен)*

*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 с референция номер 05000КР-АА-0561, анекс 1от 30.01.2017г, анекс 2 от 16.07.2018г

*Дата на сключване – 04.11.2016г.*

*Размер на кредита - 7 100 хил. лв. ;*

*Усвоен размер – 7 100 хил.лв.*

*Размер на лихвата – лихвен процент, определен като сбор от РЛПККК -0,79 плюс надбавка от 3,41%, не но по-малко от 4,2%*

*Условия на договора – закупуване на поземлен имот*

*Срок на погасяване – 04.11.2023 г., погасен на 30.07.2019 г.*

*Остатъкът към 31.12.2018 г. - дългосрочна част 4 635 хил. лв. главница и краткосрочна част 1 183 хил лева., лихва 20 хил.лева*

*Остатъкът към 31.12.2019 г. – 0 хил.лв. (погасен)*

*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. Калоявец

Кредит овърдрафт

Кредит овърдрафт с референция 05000РО-АА-0074, анекс 1 от 16.07.2018г., анекс 2 от 21.12.2018г. и анекс 3 от 30.07.2019г.

*Дата на сключване – 21.12.2017г.*

*Размер на кредита – 9 400 хил лв. ;*

*Условия на договора – рефинансиране на кредит*

*Срок на погасяване – 21.12.2020 г.*

*Остатъкът към 31.12.2018 г. - краткосрочна част 5 699 хил лева.,*

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

**Остатъкът към 31.12.2019 г.** - краткосрочна част 9 400 хил лева и лихва 26 хил. лв.

**Размер на лихва** – лихвен процент, определен като сбор на стойността на РЛПККК- 0,79% и надбавка от 3,21 пункта, но не по- малко от 4%

**Обезпечение:** първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 449 хил.лева; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил. лева по разплащателна сметка. С анекс 3 от 30.07.2019г., банката кредитор освобождава обезпечението по Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил.лв. и добавя първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 809 хил.лева.

**Пояснителна информация към задължения по банкови заеми за предходна година**  
Получени банкови кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс №1 от 26.04.2016 г. и Анекс №2 от 03.10.2018 г. към него

**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.

**Остатък към 31.12.2018 г.** – дългосрочна част – 7 367 хил. лв.

**Размер на лихвата** – 2,5 % + надбавка 1 пункт

**Обезпечение** – 26 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 8 216 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866 и Анекс №1 от 13.07.2018 г. към него

**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.

**Остатък към 31.12.2018 г.** – дългосрочна част – 1 931 хил. лв.

**Размер на лихвата** – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

**Обезпечение** – недвижим имот, находящ се в гр. София.

3. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс№1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г. , Анекс № 3 от 30.11.2017 г. и Анекс №4 от 13.11.2018 г. към него

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

*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.

*Остатък към 31.12.2018 г.* – 11 700 хил. лв.

*Размер на лихвата* – Валидния базов лихвен процент (2,5%) + надбавка 0,5 %

*Обезпечение* – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 12 131 хил. лв.

**16. Задължения по облигационен заем**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Облигационен заем	11 735	27 381
<b>Общо</b>	<b>11 735</b>	<b>27 381</b>

На 22.12.2015г. “Холдинг Център” АД издава емисия облигация със следните параметри:

*ISIN код:* BG2100018154

*Размер на облигационния заем:* 10 000 000 (десет милиона) Евро

*Валута на облигационния заем:* ЕВРО

*Брой корпоративни облигации:* 10 000 (десет хиляди) броя

*Дата на издаване:* 22 Декември 2015 г.

*Вид на корпоративните облигации:* обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

*Срочност:* 8 (осем) години

*Обезпечение:* застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**Пояснителна информация към задължения по облигационен заем за предходна година**

На 16 септември 2015 г. „Недвижими имоти София” АД емитира облигации със следните параметри:

*ISIN код:* BG2100012157

*Размер на облигационния заем:* 9 000 000 (девет милиона) евро Евро

*Валута на облигационния заем:* ЕВРО

*Брой корпоративни облигации:* 10 000 (десет хиляди) броя

*Дата на издаване:* 16 Септември 2015 г.

*Вид на корпоративните облигации:* , свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една

*Срочност:* 7 (осем) години

*Обезпечение:* Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

**17. Отсрочени данъчни пасиви**

Временна разлика	31.12.18 преизчислен	Увеличение	Намаление	31.12.2019
	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък
<b>Активи по отсрочени данъци</b>				
Разходи по обезценка на финансови активи	178	6	177	7
Разходи от обезценка на инв имоти признати в печалба/загуба	(3)	467	61	403
Слаба капитализация	0	6	0	6
<b>Общо активи</b>	<b>175</b>	<b>479</b>	<b>238</b>	<b>416</b>
Приходи от преценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	135	283	77	341
Приходи от преценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата	334	0	63	271
Приходи от преценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	46	27	0	73
<b>Общо Пасиви:</b>	<b>515</b>	<b>310</b>	<b>140</b>	<b>685</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>340</b>	<b>(169)</b>	<b>(98)</b>	<b>269</b>

**18. Краткосрочни задължения към финансови институции**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
<i>Банков кредит</i>		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	-	2 453
Задължение по краткосрочни банкови заеми, вкл. лихви	9 426	8 518
<b>Общо</b>	<b>9 426</b>	<b>10 971</b>

**Пояснителна информация към задължения по банкови заеми за предходна година**

Получени краткосрочни кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Към 31.12.2018 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064, Анекс №1 от 13.07.2018 г. и Анекс №2 от 25.07.2018 г. към него

*Дата на сключване:* 25.07.2017 г.

*Размер на кредита:* 2 760 хил. лв.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

*Условия на договора:* за оборотни средства

*Срок на погасяване:* 25.07.2019 г.

*Остатък към 31.12.2018 г.* – 2 760 хил. лв.

*Размер на лихвата* – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

*Обезпечение* – недвижим имот, находящ се в гр. София.

**19. Краткосрочни задължения по облигационен заем**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Главница	3 912	7 823
Лихви	29	818
<b>Общо</b>	<b>3 941</b>	<b>8 641</b>

**20. Търговски задължения и получени аванси**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Задължения към доставчици	34	3 846
Задължения по получени аванси	1 151	
За покупка/продажба на акции	67	2 100
Репо сделки номинал	10 833	11 364
Лихви по репо сделки	14	33
<b>Общо</b>	<b>12 099</b>	<b>17 343</b>

За 2019г. задълженията в размер на 34 хил. лева са търговски. Задълженията към доставчици за предходния отчетен период са формирани от договори по цесии.

Ангажменти за обратно изкупуване :

Групата е страна по репо сделки и е предоставило 511 000 бр. акции със справедлива стойност 971 хил. лева (2018 г. 46 490 броя, със справедлива стойност 2 696 хил. Лв.) и задължение по репо сделката към 31.12.2019 г. 625 хил. Лв. Групата е получила 18 000 броя акции на репо и от своя страна е заложило на репо 17 700 броя акции като по сделката е възникнало задължение на дружеството към 31.12.2019 в размер на 708 хил. лева.

Ангажментът за обратно изкупуване е при номинал на двете сделките 1 333 хил. лева и лихвено ниво от 7%. Към датата на издаване на финансовия отчет разчетите по тези репо сделки са уредени.

Групата държи като обезпечение финансови активи с номинал 9 500 хил. лв., от предходен период като залага на свой ред обезпечението, което има задължение да върне по репо сделката.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Лихвено ниво 0.08%. Срокът за обратно изкупуване на финансовите инструменти заложили по репо сделките към 31.12.2019 г. не е по-дълъг от една година.

**21. Данъчни задължения**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
ДДС	-	3001
МДТ	17	258
Корпоративен данък	96	223
<b>Общо</b>	<b>113</b>	<b>3 482</b>

**22. Задължения към персонала и осигурителни институти**

Задължения към персонала	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осигурителни институти	8	10
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

**23. Други задължения**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Задължения по застраховки	89	-
Други	1	75
<b>Общо</b>	<b>90</b>	<b>75</b>

**24. Положителни разлики от операции с финансови инструменти и**

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Резултат от разпореждане с финансови инструменти	2 215	348
Резултат от цесии, заеми и други финансови вземания	3	2 155
<b>Общо</b>	<b>2 218</b>	<b>2 503</b>

**25. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти.**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Резултат от промяна на справедливата стойност на финансови инструменти	(59)	(102)
Резултат от реализация на финансови инструменти	(61)	(369)
<b>Общо</b>	<b>(120)</b>	<b>(471)</b>

**25.1. Очаквана кредитна загуба, нетно**

Вид	2019 г.	2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Коректив за очаквана кредитна загуба	(1 978)	(1 401)
Възстановена обезценка	605	1406
<b>Общо</b>	<b>(1 373)</b>	<b>5</b>

**26. Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти**

Приходи от наем	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Приходи от наем	37	1 479
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>1 479</b>
<b>Продажба на инвестиционни имоти</b>		
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	23 000
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	-	(21 873)
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>1 127</b>
<b>Други приходи</b>		
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(76)	1 111
Други	58	93
<b>Общо</b>	<b>(18)</b>	<b>1 204</b>

<b>Общо печалба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>	<b>19</b>	<b>3 810</b>
---	-----------	--------------

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

**27. Приходи от лихви**

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Лихви по договор за заем	757	2 016
Лихви по репо сделки	80	79
Лихви по договори за покупко-продажба на акции	22	-
Лихви по договори за цесия	839	-
<b>Общо</b>	<b>1 698</b>	<b>2 095</b>

**28. Разходи за лихви**

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Лихви банкови заеми	(412)	(1 877)
Лихви по договор за Репо	(202)	(564)
Лихви по договор за заем	(7)	(62)
Лихви по облигация	(1 003)	(2 140)
<b>Общо</b>	<b>(1 624)</b>	<b>(4 643)</b>

**29. Други финансови разходи**

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Банкови такси	(25)	(83)
<b>Общо</b>	<b>(25)</b>	<b>(83)</b>

**30. Разходи за материали**

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Разходи за ел. Енергия; вода и др.	(12)	(13)
<b>Общо</b>	<b>(12)</b>	<b>(13)</b>

**31. Разходи за външни услуги**

Вид	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
-----	---------------	---------------

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
Държавни и др. Такси	(28)	(40)
Застраховки	(79)	(97)
Счетоводно обслужване и одит	(44)	(34)
Правни и консултантски услуги	(11)	(42)
Ремонтни услуги	-	(37)
Довереник на облигационерите	(23)	(41)
Други	(58)	(114)
<b>Всичко други задължения</b>	<b>(243)</b>	<b>(405)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалните отчети на дружеството майка и на дъщерните дружества за 2019 е в размер на 7 хил. лв, на консолидирания отчет на дружеството- майка 3 хил.лева. Общо за независим финансов одит на групата – 10 хил.лева. През годината не са предоставени данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.Настоящото оповестяване е в съответствие с изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

### 32. Разхода за персонала

	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(41)	(58)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(9)
<b>Общо</b>	<b>(48)</b>	<b>(67)</b>

### 33. Други разходи/приходи

	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(12)	(307)
Глоби, неустойки и санкции	(18)	-
Други	(18)	(31)
Приходи от неустойки	-	3
Приходи от дивидент	129	-
<b>Общо</b>	<b>81</b>	<b>(335)</b>

### 34. Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	571	1 548
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
<b>Данък</b>	(57)	(155)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	(384)	(525)
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	348	230
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	227
<b>Текущ разход за данък</b>	(93)	(223)
<b>Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от</b>		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	72	(103)
<b>Разходи за данъци</b>	<b>(21)</b>	<b>(326)</b>

**35. Допълнителни оповестявания относно задълженията от финансова дейност**

**2019**

	2018 г	Парични потоци	Промени с непаричен характер	Промени от вал курсове	2019г
				‘000 лв.	‘000 лв.
Получени заеми	44 847	(10 891)	1 993	-	35 949
<b>Общо пасиви от финансови дейности</b>	44 847	(10 891)	1 993	-	35 949

В Задълженията от финансова дейност – колона 2018 г. са елиминирани задълженията по получени заеми на Недвижими имоти София АДСИЦ (дъщерно дружество в групата до 31.12.2018)

**2018**

	2017г	Парични потоци	Промени с непаричен характер	Промени от вал курсове	2018г
				‘000 лв.	‘000 лв.
Дългосрочни заеми	56 729	913	(716)	-	56 926
Краткосрочни заеми	50 142	(25 416)	2371	-	27 097
<b>Общо пасиви от финансови</b>	<b>106 871</b>	<b>(23 003)</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>84 023</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

дейности					
----------	--	--	--	--	--

### 36. Свързани лица

#### 36.1. Сделки с ключов управленски персонал

Съставът на ключовия 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 за 2019 г. са в размер на 27 хил. лв. и осигуровки в размер на 4 хил.лв. (2018: 39 хил. лв.)

#### 36.2 Разчети с ключов управленски персонал

Вид	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати	1	(2)
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>

### 37. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци :

Групата е направила насрещни прихващания по разчети по заеми и цесии в размер на 16 938 хил. лв. (2017: 6 553 хил.лв)

### 38. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2019 г. към Групата не са отправяни претенции по гаранции и правни искове.

От парични средства сума в размер на 4 300 хил. лв. е блокирана към 31.12.2019 г., по силата на Договор за залог, учреден в полза на трето лице .

Към 31.12.2019 г. има учреден първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 449 хил.лева и първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 809 хил.лева.

### 39. Управление на финансовия риск

#### 39.1.Финансови активи

Вид		2019 г.	2018 г.
-----	--	---------	---------



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

	Приложения	‘000 лв.	‘000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	2 659	2 595
Финансови активи по справедлива стойност в печалба или загуба	9	4 763	12 190
Дългови инструменти по амортизируема стойност			
Търговски и други финансови вземания, вкл. лихви	10	21 334	31 370
Предоставени заеми	11	11 488	4 775
Пари и парични еквиваленти	12	4 777	4 777
<b>Общо</b>		<b>58 880</b>	<b>55 707</b>

#### 39.2. Финансови пасиви

Вид	Приложения	2018 г. ‘000 лв.	2017 г. ‘000 лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизируема стойност			
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>11 735</b>	<b>53 014</b>
Задължения към финансови институции	15	-	25 633
Задължения по облигационни заеми	16	11 735	27 381
<b>Текущи пасиви</b>		<b>24 315</b>	<b>37 030</b>
Задължения към финансови институции	18	9 426	10 971
Задължения по облигационни заеми	19	3 941	8 641
Търговски и други задължения	20 и 23	10 948	17 418
<b>Общо</b>		<b>36 050</b>	<b>90 044</b>

#### 40. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привличения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от ръководството. Ръководството на Групата е дефинирало основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които се спазват процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

**Пазарен риск**

**Валутен риск**

Групата извършва своята дейност при неактивен обмен с български доставчици и клиенти. Стопанските операции на Групата 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 Групата се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

**Кредитен риск**

Основните финансови активи на Групата са търговски и други финансови вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Групата, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други финансови вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към своите контрагенти. За по-голямата част от вземанията по договорите за цесия и предоставени заеми има обезпечения с поръчител или гарант.

Групи финансови активи са оповестени в приложение 39.1

Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

Кредитния риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

#### **Ликвиден риск**

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30 дневни прогнози.

Средствата на дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

Към 31.12.2019 г. падежите на договорените задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва

<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>До 6 месеца</b>	<b>Между 6 и 12 месеца</b>	<b>От 1 до 5 години</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения по банкови заеми	26	9 400	-
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	1 985	1 956	11 735
Търговски и други задължения	1 356	10 653	-
<b>ОБЩО</b>	<b>3 367</b>	<b>22 009</b>	<b>11 735</b>

#### **Риск на лихвоносни парични потоци**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Преценката на ръководството е че към 31.12.2019г. Групата не е изложена на съществен лихвен риск. Изменението на лихвените проценти по договори за получени заеми с променил лихвен процент е несъществено.

#### **41. Справедливи стойности**

##### **41.1.Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	5 062	-	-	5 062
Неборсово Търгувани ценни книжа	б)	-	-	2 360	2 360
Дялове	в)	-	-	-	-
Общо активи		<b>5 062</b>	<b>-</b>	<b>2 360</b>	<b>7 422</b>

31 декември 2018 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	10 823	-	-	10 823
Неборсово търгувани ценни книжа	б)	-	-	1 661	1 661
Дялове	в)	-	1 713	-	1 713
Общо активи		<b>10 823</b>	<b>1 713</b>	<b>1 661</b>	<b>14 197</b>

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 3.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на борсата на Българско Фондова Бурса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

б) неборсово търгувани ценни книжа

Справедливата стойност на неборсово търгувани капиталови инструменти са определени на база на оценки, изготвени от независими оценители

в ) дялове(за 2018)

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството в дялове е оценена по справедлива стойност, орделена на базта на тяхната публикувана цена за обратно изкупуване.

**Справедлива стойност на капиталови инструменти – Ниво 3 -оценка лицензирани оценители**

Използваните методи от лицензирани оценители оценители при определяне на справедливата

**ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“**

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2019 г.

стойност на борсово некотирувани капиталови инструменти са Метод на дисконтирани парични потоци и Метод на чистата стойност на активите.

При прилагане на Метод на дисконтирани парични потоци се прилагат основните допускания за приходния подход. При прилагане на този метод се формират два основни парични потока:

- ✓ Прогнозни парични потоци за няколко последователни периода
- ✓ Терминална стойност(стойност в следпрогнозен период), която се определя чрез капитализация на финансов резултат базиран на последната прогнозна година

Базира се финансов резултат – доход. Определя се потенциален ръст в следпрогнозния период, който ръст участва в определянето на фактора на капитализация. Оценителят извършва коригиране на прогнозните финансови отчети, като бъде изключено влиянието на неоперативни или излишни активи, извънредни приходи и разходи, амортизационни отчисления, необичайни за съответния отрасъл, корекция на парични потоци и други корекции.

След направените анализи и корекции и изготвени прогнози се определя стойността на актива чрез дисконтиране. Определя се дисконтов фактор.

Методът на чистата стойност на активите е резултативна величина между преизчислената стойност на активите на финансовата институция и нейните пасиви. Методът се основа на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно придобиване във вида във който са. Основна предпоставка за този метод е, че институцията ще продължи да съществува със същия предмет на дейност. Преизчислява се баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират с техната пазарна стойност.

При използване на повече от един метод за да се изведе справедлива стойност се определят относителни тегла на отделните методи. Оценителският екип дава предпочитание на метода на дисконтираните парични потоци, тъй като се касае за работещо дружество, формиращо печалба:

- ✓ Метод на чистата стойност на активите – 30%
- ✓ Метод на дисконтирани парични потоци – 70%.

За друг емитент, в чийто капитал Дружеството има участие, оценителски екип е определил теглата на използваните методи както следва:

- ✓ Метод на нетната балансова стойност – 20%
- ✓ Метод на дисконтирани чисти парични потоци – 70%.

В оенките на лицензираните оценители са представени източниците на използваната информация, определянето на сконтовия фактор, допускания.

#### **41.2.Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

**Инвестиционни имоти:**

- земя и сгради	-	-	10 570	10 570
-----------------	---	---	--------	--------

**31 декември 2018 г.**

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
--	--------------------	--------------------	--------------------	------------------

**Инвестиционни имоти:**

- земя и сгради	-	-	49 706	49 706
-----------------	---	---	--------	--------

**Справедлива стойност на инвестиционни имоти - Ниво 3 - оценка лицензиран оценител**

Пазарната стойност на инвестиционен имот в землището на с. Калояновец, е определена по метода на капитализиране на дохода. В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на оценявания обект под наем за определен период от време – равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/. При прилагане на метода се използва зависимостта където справедливата пазарна стойност е равна на пазарен множител умножен по чистия паричен поток (нетен доход от наем, след приспадане на присъщи разходи и данъци). Пазарният множител се определя от зависимостта между оставащия период за експлоатация по норматив в години и норма на капитализация. За отчисления за офертност оценителят е приложил корекционен коефициент спрямо използваните офертни цени в диапазона от 5 до 10%; за технически параметри от 5 до 20%. Определените от лицензирания оценител показатели при използване на метода са: брутен наем за 1 кв. м. площ на месец е 10.53 лв./кв.м., нормата на капитализация на стойността на рентниращия обект е определена на 5%, норма на възвръщаемост на имота 10%, множител при възприетата норма на възвръщаемост 9.9951.

Оценките по справедлива стойност са извършени за 2019 г и за 2018 г., одобрени и признати във финансовия отчет на дружеството.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

		<b>Инвестиционни имоти земи и сгради хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2018 г.		69 956
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		1 111
Покупки		2
Капитализирани последващи разходи		510
Продажби		(21 873)
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>		<b>49 706</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Печалба/ загуба от разпореждане с инвестиционни имоти”		1 111

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

	<b>Инвестиционни имоти Земи и сградия хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2019 г.	49 706
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(76)
Излезли(имоти на Недвижими имоти София АДСИЦ(дъщерно дружество до 31.12.2018)	(39 060)
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>10 570</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Печалба/ загуба от разпореждане с инвестиционни имоти „	<b>(76)</b>

#### 42. Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие 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 31.12.2019 г. (31.12.2018 г.):

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Общо дългов капитал, в т.ч:</b>	<b>37 682</b>	<b>93 538</b>
<b>Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(4 609)</b>	<b>(4 777)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>33 073</b>	<b>88 761</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>25 503</b>	<b>17 580</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>58 576</b>	<b>106 341</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>56,46%</b>	<b>83,47%</b>

Към 31.12.2019 г. нетните активи на дружеството нарастват до 25 503 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 736 хил.лв., (към 31.12.2017 г. 17 580 хил.лв).

#### 43. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване с изключение на:

Считано от 30.01.2020 г. адресът на управление на дружеството – майка е гр. София, р-н Средец, ул. „Георги Раковски“ 132, вх. А, ет. 1, офис 3;

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19), на 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на Групата.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че въздействието върху волатилността на финансовите пазари и на пазара на недвижимите имоти, включително пазарния и ценови риск, е възможно да окаже негативен ефект върху справедливата стойност на финансовите активи и на инвестиционните имоти на Групата и съответно нейното финансово състояние и представяне. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Групата ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса. Финансовите пазари следват икономическата обстановка. Намаляването на икономическата активност се отразява в прогнозите за бъдещите финансови резултати.

#### **44.Одобрение на финансовия отчет**

Консолидираният финансовият отчет към 31.12.2019 г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.07.2020 г.



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на

**ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД**

### **Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

## Оценка на търговски и други финансови вземания–Приложения 4.8, 10, 11

### Ключов одиторски въпрос

### Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Както е оповестено в Приложения 10 и 11 към консолидирания финансов отчет, Групата има търговски и други финансови вземания и представени заеми с брутна стойност в размер на 35 832 хил. лв. и коректив за обезценка в размер на 3 010 хил. лв.

МСФО 9 Финансови инструменти (МСФО 9) изисква признаване на обезценка за вземанията на база очаквани кредитни загуби, а не на понесени загуби.

Приложението на модела за определяне на обезценка на кредитни загуби на търговски и други финансови вземания и представени заеми значително увеличава сложността и необходимостта от преценки и предположения от страна на ръководството при оценка на очакваните кредитни загуби.

Групата е разработила методология за прилагане на модела на очакваните кредитни загуби в съответствие с МСФО 9, основаващ се на значими преценки и допускания относно изчисления на ключови показатели за „вероятност за неизпълнение“, „загуба при неизпълнение“ и „експозиция при неизпълнение“, преценки относно бъдещи парични потоци базирани на минали събития, настоящи условия и бъдещи икономически прогнози.

Поради: а) съществеността на търговски и други финансови вземания и предоставени заеми за финансовия отчет на Групата, както и б) присъщата степен на субективност и несигурност при използване на множество допускания, предположения и преценки от страна на ръководството при определяне на размера на очакваните кредитни загуби свързани с търговски и други финансови вземания и представени заеми, съгласно приетата методология в съответствие с МСФО 9, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:

- Преглед и оценка на бизнес модела на Групата по отношение на оценката и класификацията за всяка категория финансови активи, с цел да установим спазени ли са изискванията на МСФО 9;
- Получаване на разбиране за приетата и прилагана методология от Групата за прилагане на модела на очакваните кредитни загуби в съответствие с МСФО 9, използването на ключови предположения и преценки;
- Получаване на разбиране за процеса, свързан с определяне на обезценката за кредитни загуби на търговски и други финансови вземания и предоставени заеми;
- Преглед и оценка доколко са разумни и уместни получените резултати от приложените модели за обезценки;
- Оценка на адекватността, пълнотата и уместността на оповестяванията във финансовия отчет по отношение на обезценката за кредитни загуби на търговски и други финансови вземания и представени заеми;
- Преглед и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет във връзка с обезценка за вземанията на база очаквани кредитни загуби.

## **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на приложение 43 „Събития след края на отчетния период“ към консолидирания финансов отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на Групата.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че въздействието върху волатилността на финансовите пазари и на пазара на недвижимите имоти, включително пазарния и ценови риск, е възможно да окаже негативен ефект върху справедливата стойност на финансовите активи и на инвестиционните имоти на Групата и съответно нейното финансово състояние и представяне. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Групата ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса. Финансовите пазари следват икономическата обстановка. Намаляването на икономическата активност се отразява в прогнозите за бъдещите финансови резултати.

## **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и декларация за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.



- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

### ***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

### ***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Златка Тодорова Капинкова е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Холдинг център АД от общото събрание на акционерите, проведено на 11 юли 2019 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Групата представлява пълнен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Холдинг център АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Холдинг център АД и неговите дъщерни предприятия.

Златка Капинкова  
*Регистриран одитор*



0756 Златка  
Капинкова  
Регистриран одитор

гр. София  
ул. Иван Багрянов № 19, вх. А, ет.2, ап.1

30 юли 2020 г.

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

## "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД през 2019 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата Холдинг център, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45 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.

Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерните дружества като дейност на едно предприятие.

Приложена като самостоятелен документ към настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на "Холдинг Център" АД на консолидирана база съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

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

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на групата, както и нейното състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на групата.

В хиляди лева

	2019 г.	2018 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	63 185	111 458
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	25 503	17 580
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	12 004	53 354
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	25 678	40 524
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	63 185	111 458

### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД КЪМ 31-12-2019Г.

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Основна дейност</b>		
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	2 218	2 503
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(120)	(471)
Очаквана кредитна загуба, нетно	(1 373)	5



<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>725</b>	<b>2 037</b>
<b>Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>	<b>19</b>	<b>3810</b>
Приходи от лихви	1698	2095
Разходи за лихви	(1 624)	(4 643)
<b>Нетен резултат от лихви</b>	<b>74</b>	<b>(2 548)</b>
Други финансови разходи	(25)	(83)
<b>Административна дейност</b>		
Разходи за материали	(12)	(13)
Разходи за външни услуги	(243)	(405)
Разходи за персонала	(48)	(67)
Нетни други разходи/приходи	81	(335)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>571</b>	<b>2 396</b>
Разходи за данъци	(21)	(326)
<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>550</b>	<b>2 070</b>
<b>Друг всеобхватен доход в т.ч.</b>		
<b>Компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата</b>		
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	64	107
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата	(13)	(10)
<b>Друг всеобхватен доход нетно от данъци</b>	<b>51</b>	<b>97</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>601</b>	<b>2 167</b>
<b>Печалба/Загуба отнасяща се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	555	1 572
Неконтролиращо участие	( 5)	498
<b>Общ всеобхватен доход отнасящ се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	606	1 669
Неконтролиращо участие	( 5)	498
<b>Печалба/Загуба на акция в лева</b>	<b>0.75</b>	<b>9.89</b>

#### Финансови показатели

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Показатели за платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/Активи	0.19	0.48
Общ дълг/Активи	0.60	0.84
Общ дълг/Собствен капитал.	1.48	5.34
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.48	6.34
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на текуща ликвидност	1.84	1.39
Коефициент на незабавна ликвидност	0,18	0.12

## **1.2. описание на основните рискове, пред които е изправен Холдинг Център.**

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството. Съветът на директорите на дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които се спазват процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

### **Пазарен риск**

#### **Валутен риск**

Дружеството извършва своята дейност с български доставчици и клиенти. Стопанските операции на дружеството са в български лева.

#### **Други ценови рискове**

Дружеството е изложено и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружеството се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

#### **Кредитен риск**

Основните финансови активи на дружеството са търговски и други финансови 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 финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към своите контрагенти. За по – голямата част от вземанията по договори за цесия и предоставени заеми има обезпечение с поръчител или гарант.

Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг и при наличие на обезпечение когато преценката на ръководството предвижда такава с цел защита на емитента. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падсж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

Кредитния риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### **Ликвиден риск**

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят на базата на 30 дневни прогнози.

Средствата на дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

### **Риск на лихвоносни парични потоци**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Преценката на ръководството е, че към 31.12.2019г. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск. Изменението на лихвените проценти по договори за получени заеми с променил лихвен процент е несъществено.

**1.3. анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях;**

Рентабилността (доходността) е способността на групата да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото 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 като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на предприятията в които участва.

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

Име на предприятие	Участие	2019	участие	2018
	%	‘000 лв.	%	‘000 лв.
Недвижими имоти София АДСИЦ	-	-	41.76	4
Орел Разград АД	95.25	2 787	95.25	2 787
<b>Общо</b>		<b>2 787</b>		<b>2 791</b>

На заседание от 08.01.2019г. с оглед на продължаващия процентен спад на инвестицията в дъщерното дружество Недвижими имоти София АДСИЦ и в подкрепа на усилията на ръководството на Холдинг Център АД да продължи подобряването на имущественото и финансовото си състояние и постигане на финансови резултати, Съветът на директорите/СД/ взема решение през 2019 г. да продължи да продава част от притежаваните акции от капитала на Недвижими имоти София АДСИЦ. В тази връзка СД взема решение за рекласификация на инвестицията си в Недвижими имоти София АДСИЦ в категорията Финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалби и загуби.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в консолидирания финансов отчет на Дружеството по себестойност. Дружеството е тествало за обезценка инвестицията си в дъщерно

дружество Орел Разград АД към 31.12.2019 г. и преценката на ръководството е, че няма индикации за обезценка.

#### Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
Към 31 декември 2019			
Отчетна стойност	7 044	3 526	10 570
Към 31 декември 2018			
Отчетна стойност	36 800	12 906	49 706

за 2019 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2019	36 800	12 906	49 706
Промени в справедливата стойност	947	(1 023)	(76)
Отписана отчетна стойност на инвестиционни имоти на Недвижими имоти София АДСИЦ	(30 703)	(8 357)	(39 060)
Крайно салдо отчетна стойност	7 044	3 526	10 570

за 2018 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2018	44 569	25 387	69 956
Придобити	2	-	2
Капитализирани последващи разходи	510	-	510
Промени в справедливата стойност	1 514	(403)	1 111
Продадени	(9 795)	(12 078)	(21 873)
Крайно салдо отчетна стойност	36 800	12 906	49 706

В края на финансовата година инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Групата.

#### Оценка по справедлива стойност

Оценката е възложена на независими лицензирани оценители. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителският екип е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 9 809 хил. лв. (2018: 47 689 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем.

### Краткосрочни финансови активи

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	4 763	10 477
Дялове	-	1 713
<b>Общо</b>	<b>4 763</b>	<b>12 190</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котиран на борса на стойност 2 590 хил.лв. (2018: 10 076 хил.лв) и капиталови инвестиции, които не са борсово котиран 2 173 хил. лв. ( 2018: 2 062 хил.лв). Капиталовите инвестиции са класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Борсово котираните капиталови инвестиции са преоценени по справедлива стойност на база последна борсова цена към 31.12.2019 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Капиталовите инвестиции, които не са борсово котиран са оценени по справедлива стойност на база оценки на лицензирани оценители. Преоценката е призната в печалби и загуби.

Краткосрочни финансови активи – 511 хил. броя акции със справедлива стойност 971 хил. лв. ( 2018 г.: общо 46 490 броя, със справедлива стойност 2 696 хил. лв.) са предоставени като обезпечение по репо сделки на Групата.

### Дългосрочни финансови активи

	Лихвен процент %	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	2 472	2 408
АВС Финанс АД	9.71 %	37	37
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>2 659</b>	<b>2 595</b>

Към 31.12.2019г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции, класифицирани съгласно МСФО 9 като капиталови инструменти отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Акции с отчетна стойност 2 472 хил. лв. са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2019 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти.

Учреден е залог върху 53 000 броя акции с балансова стойност 2 449 хил. лв. (2018: 2 408 хил. лв.) като обезпечение по банков кредит.

**1.4. всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;**

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване с изключение на:

Считано от 30.01.2020 г. адресът на управлението е гр. София, р-н Средец, ул. „Георги Раковски“ 132, вх. А, ет. 1, офис 3.

Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). на 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че въздействието върху волатилността на финансовите пазари и на пазара на недвижимите имоти, включително пазарния и ценови риск, е възможно да окаже негативен ефект върху справедливата стойност на финансовите активи и на инвестиционните имоти на Групата и съответно нейното финансово състояние и представяне. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Групата ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса. Финансовите пазари следват икономическата обстановка. Намаляването на икономическата активност се отразява в прогнозите за бъдещите финансови резултати.

**1.5. вероятното бъдещо развитие на предприятието;**

И през 2019г. основна задача на корпоративното ръководство на Холдинг Център бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на Холдинг Център продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

**1.6. действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;**

Към 31.12.2019г. групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност.

**1.7. информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от**

Търговския закон;

Няма такива обстоятелства.

**1.8. наличието на клонове на предприятието;**

„Холдинг Център“ АД няма създадена клонова мрежа.

**1.9. използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:**

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Холдинг Център“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на холдинга по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 1.2. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

**2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване управление и продажба на облигации, патенти, финансиране на дружествата, в които Холдингът участва. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад

**АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

**3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.**

***Приходи от дейността***

<b>В хиляди лева</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	2 218	2 503
Приходи от лихви	1 698	2 095
Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти	19	3 810
<b>ОБЩО:</b>	<b>3 935</b>	<b>8 408</b>

Като дружество от холдингов тип (финансов холдинг) основния продукт, който предлага Холдинг Център АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи. Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Информация за сключените големи сделки на Дружеството, ако има такива, се съдържа в т. 1 от настоящия доклад.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.**

„Холдинг Център“ АД не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период, както и не са сключвани съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2019г. няма събития и показатели с необичаен за групата характер.

**7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

През 2019г. няма сделки, водени извънбалансово.

**8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 1.

През 2019г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити, емитираната през 2015г. облигационна емисия и новоемитираната емисия акции.

**9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Банкови заеми нетекущи	-	25 633



Общо	-	25 633
------	---	--------

#### Получени банкови кредити от "Холдинг Център" АД:

Инвестиционен кредит с референция 01100КР-АА-4051

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.

Остатъкът към 31.12.2018 г. - краткосрочна част – 328 хил. лв.,

Остатък към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв. (погасен)

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 с референция номер 05000КР-АА-0561, анекс 1от 30.01.2017г, анекс 2 от 16.07.2018г

Дата на сключване – 04.11.2016г.

Размер на кредита - 7 100 хил. лв. ;

Усвоен размер – 7 100 хил.лв.

Размер на лихвата – лихвен процент, определен като сбор от РЛПККК -0,79 плюс надбавка от 3,41%, не но по-малко от 4,2%

Условия на договора – закупуване на поземлен имот

Срок на погасяване – 04.11.2023 г., погасен на 30.07.2019 г.

Остатъкът към 31.12.2018 г. - дългосрочна част 4 635 хил. лв. главница и краткосрочна част 1 183 хил лева., лихва 20 хил.лева

Остатъкът към 31.12.2019 г. – 0 хил.лв. (погасен)

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. Калоявец

Кредит овърдрафт

Кредит овърдрафт с референция 05000РО-АА-0074, анекс 1 от 16.07.2018г., анекс 2 от 21.12.2018г. и анекс 3 от 30.07.2019г.

Дата на сключване – 21.12.2017г.

Размер на кредита – 9 400 хил лв. ;

Условия на договора – рефинансиране на кредит

Срок на погасяване – 21.12.2020 г.

Остатъкът към 31.12.2018 г. - краткосрочна част 5 699 хил лева.,

Остатъкът към 31.12.2019 г. - краткосрочна част 9 400 хил лева и лихва 26 хил. лв.

Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на РЛПККК- 0,79% и надбавка от 3,21 пункта, но не по- малко от 4%

Обезпечение: първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 449 хил.лева; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил. лева по разплащателна сметка. С анекс 3 от 30.07.2019г., банката кредитор освобождава обезпечението по Договор за финансово обезпечение

с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил.лв. и добавя първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с постросните в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 809 хил.лева.

**Пояснителна информация към задължения по банкови заеми за предходна година  
Получени банкови кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ (дъщерно до 31-12-2018):**

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс №1 от 26.04.2016 г. и Анекс №2 от 03.10.2018 г. към него

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.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 7 367 хил. лв.

Размер на лихвата – 2,5 % + надбавка 1 пункт

Обезпечение – 26 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 8 216 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866 и Анекс №1 от 13.07.2018 г. към него

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.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 1 931 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София.

3. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс №1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. и Анекс №4 от 13.11.2018 г. към него

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.

Остатък към 31.12.2018 г. – 11 700 хил. лв.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5%) + надбавка 0,5 %

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 12 131 хил. лв.

**Задължения по облигационен заем**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Облигационен заем	11 735	27 381
<b>Общо</b>	<b>11 735</b>	<b>27 381</b>

На 22.12.2015г. “Холдинг Център” АД издава емисия облигация със следните параметри:

ISIN код: BG2100018154

Размер на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) Евро

Валута на облигационния заем: ЕВРО

Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя

Дата на издаване: 22 Декември 2015 г.

Вид на корпоративните облигации: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

Срочност: 8 (осем) години

Обезпечение: застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

Пояснителна информация към задължения по облигационен заем за предходна година

На 16 септември 2015 г. „Недвижими имоти София” АД емитира облигации със следните параметри:

ISIN код: BG2100012157

Размер на облигационния заем: 9 000 000 (девет милиона) евро Евро

Валута на облигационния заем: ЕВРО

Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя

Дата на издаване: 16 Септември 2015 г.

Вид на корпоративните облигации: , свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една Срочност: 7 (осем) години

Обезпечение: Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

Получени краткосрочни кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ (дъщерно до 31-12-2018):

Към 31.12.2018 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064, Анекс №1 от 13.07.2018 г. и Анекс №2 от 25.07.2018 г. към него

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.

Остатък към 31.12.2018 г. – 2 760 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София.

**10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

**Предоставени заеми на дружеството майка:**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Предоставени заеми възникнали в дружеството, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	2 786	3 222
Предоставени заеми придобити с цесии, брутна сума преди Очаквана кредитна загуба	8 508	1 873
Репо, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	710	-
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	837	37
Очаквани кредитни загуби	(1 353)	(357)
<b>Общо</b>	<b>11 488</b>	<b>4 775</b>

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите е не по-дълъг от една година.

Лихвата по сключения договор за репо е в размер на 8%. Групата е получила 18 000 броя акции на репо и е възникнало вземане за сключената сделка в размер на 710 хил.лева. И от своя страна групата е заложила на репо 17 700 броя акции като по сделката е възникнало задължение на групата в размер на 708 хил.лева. Към датата на издаване на финансовия отчет разчетите по репо сделката са уредени.

Балансовата стойност на вземанията по предоставените заемите с гаранции/поръчител са в размер на 8 652 хил.лева.

Търговски и други финансови вземания и предоставени аванси са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Изчисленията за очакваната кредитна загуба са направени и признати в консолидирания финансов отчет. В приложение 4.8 е представена информация за оценката на очакваната кредитна загуба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

**11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

С Решение на Комисията по финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на емисия акции от 06.02.2019г., на 04.06.2019г. успешно приключва процедурата по увеличението на капитала, при която са записани нови 576 152 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, всяка една с право на един глас, с номинална стойност 1(един) лев и емисионна стойност 30(тридесет) лева. Увеличението на капитала е извършено при условията на публично предлагане (подписка) на акции на дружеството по реда и при условията на чл.112-112б от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Средствата от емисията са използвани съгласно обявеното в проспекта: за осъществяване на инвестиции и за придобиване на значителни неконтролиращи участия в компании с рентабилен бизнесмодел и потенциал за висока възвращаемост при умерени нива на риск. Холдинга ще инвестира и в развитието на настоящите дъщерни дружества чрез предоставянето на капиталово и дългово финансиране за осъществяване на текущите и бъдещите им проекти, вкл. придобивания на нови активи.

**12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

Ръководството на „Холдинг Център“ АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2019г.

**13. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

През 2019г. година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, емитираната през 2015г. емисия облигации, както и новоемитираната емисия акции.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2019г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	47 240	1. Текущи пасиви	25 678
2. Нетекущи активи	15 945	2. Дългосрочни кредити	11 735
Общо активи:	63 185	Общо пасиви:	37 682
Нетна стойност на активите (NAV)	25 503		

**Капиталова структура**

Хил.лв.

Собствен капитал	25 503
Банкови и облигационни заеми	25 102

Към края на 2019г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 37 682 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия.

Към 31.12.2019 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 0.47.

**14. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2020г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

**15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

**16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление към този консолидиран доклад за дейността.

**17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Няма промяна в управителните и надзорни органи през отчетния период.

Към 31.12.2019г. Дружеството има съвет на директорите в състав: Мая Ангелова Петрова – председател на СД, Борис Михайлов Николов и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

**18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

Възнагражденията получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

Иван Ярков – 6 000 лв.

Мая Петрова – 6 000 лв.

Борис Николов - 6 000 лв.

Като изпълнителен директор на дъщерното за „Холдинг Център“ АД дружество - Орел АД:

Ростислав Христов - 8 400 лв.

**19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2019 г.**

Членовете на СД на „Холдинг Център“ АД не притежават акции от Дружеството.

**20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2019г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2019г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

Директор за връзки с инвеститорите - Николай Петев Петков.

Адрес за кореспонденция и телефон:  
гр. София, ул. „Георги Раковски” 132, вх. А, ет. 1, офис 3  
тел. +359 884269224  
e-mail., [petev@abv.bg](mailto:petev@abv.bg)

## **23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

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

## **24. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.**

**1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.12.2019г. общият записан и внесен капитал на емитента е 735 910 лева, разпределен в 735 910 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма акции от капитала на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или др акционер**

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Съгласно Акционерна книнга на дружеството към 31.12.2019г. правата на глас на дружеството са разпределени както следва:

Вид	2019	
	брой	%
Биоинсис АД	230 605	31,34
Quentrol Limited	132 574	18,01
Устрем Холдинг АД	87 790	11,93

Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**  
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД няма акционери със специални контролни права.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Всеки служител, който е акционер на дружеството гласува по свое усмотрение.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите**

Не съществуват особени ограничения в правата на глас на акционерите на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието.

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съгласно Устава на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД, членовете на СД на дружеството се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите на дружеството с обикновено мнозинство на присъстващите и представени акционери, освен в случаите когато законът или устава изисква квалифицирано мнозинство.

За членове на СД на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на предвидените в закона и устава условия, както и след като удостоверят това по надлежния ред пред Общото събрание на акционерите, а именно:

- да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

**9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Органите на управление са Общо събрание и Съвет на директорите /СД/.

СД на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД управлява текущата дейност на дружеството и го представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. СД решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Решенията се приемат с обикновено мнозинство, освен ако с устава или от закона не се определя друго мнозинство. За дейността си СД се отчита пред Общото събрание.

Съветът на директорите на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД управлява дружеството съобразно закона и устава на дружеството и приема решения по въпросите от своята компетентност:

Само с единодушие Съветът на директорите може да приема решение за сключването на сделки, в резултат, на които:

-дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да било форма дълготрайни активи на обща стойност над:



а) 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;

- възникват задължения на дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по буква "б"

- вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица - над 10 на сто от стойността по буква "б".

Сделките на дружеството с участието на заинтересувани лица, извън посочените по-горе подлежат на предварително одобрение от СД. Режимът на посочените сделки се подчинява на съответните разпоредби от ЗППЦК.

СД изготвя доклад за дейността си - отчет за управлението и го предоставя за одобрение от редовното Общо събрание, което се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

СД предоставя пред Общото събрание годишния финансов отчет и доклада на регистрираните одитори, както и предложението за разпределение на печалбата, които се одобряват от редовното общо събрание на акционерите.

СД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява дружеството, привежда в изпълнение решенията на ОС и на СД, решава всички въпроси, които според закона и устава не са от изключителната компетентност на ОС и на СД.

**10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Не съществуват споразумения между ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

**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.

### **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 ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2019 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](http://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 своєвременни 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 фондовата 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 2019 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

30.07.2020 г.

Изпълнителен Директор.....

Иван Ярков



**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**  
**към консолидирания доклад за дейността**  
**на**  
**„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР“ АД**  
**СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА**  
**ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

**1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Холдинг Център“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

„Холдинг Център“ АД е част от група предприятия по смисъла на §1, т.2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и е дружество – майка, което притежава пряко над 90 % от гласовете в общото събрание на едно дъщерно дружество.

**Към 31.12.2019 г. дружествата от групата предприятия (икономическата група)**  
**на „Холдинг център“ АД са:**

- **„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

**Предмет на дейност:** 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

Към 31.12.2019 г. „Холдинг център“ АД притежава 95.295% от гласовете в общото събрание

Дъщерното дружество „Орел-Разград“ АД не е публично дружество и в дейността си не прилага принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление с изключение на разпоредбите, касаещи системите за вътрешен контрол и управление на риска, които се прилагат на ниво Група.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Холдинг Център“ АД и дружествата от Групата не прилагат в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Холдинг Център“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

## **1. Глава първа – Корпоративно ръководство**

„Холдинг Център“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2019г. Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД е в следния състав:

1. Иван Стоянов Ярков, Изп. директор;
2. Мая Ангелова Петрова, Председател на СД;
3. Борис Михайлов Николов, член на СД.

На проведено извънредно общо събрание на акционерите на емитента „Холдинг Център“ АД на първи февруари 2018г. се взе решение за освобождаване от длъжността член на Съвета на директорите на "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД на Александър Тодоров Пеев и се избра нов член на Съвета на директорите на "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД - г-н Борис Михайлов Николов.

### **Функции и задължения**

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и присма решение за свикване на

Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

### **Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Холдинг Център“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Холдинг Център“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информацията относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

## **Структура и компетентност**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на „Холдинг Център“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на



директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на дружеството и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с дружеството.

### **Възнаграждение**

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от общото събрание на акционерите на дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на дружеството.

### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

## **Комитети**

В дружеството функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

## **2. Глава втора - Одит и вътрешен контрол**

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на „Холдинг Център“ АД изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;



4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

### **3. Глава трета - Защита правата на акционерите**

Корпоративното ръководство на „Холдинг Център“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Холдинг Център“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

#### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събраниято.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Холдинг Център“ АД се оповестява чрез специализирания сайт за финансова информация – <http://www.infostock.bg> до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват

правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на дружеството не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Съветът на директорите насърчава участието на акционери в общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

## **Материали на Общото събрание на акционерите**

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната си страницата специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез

оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

#### **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Съгласно Устава на „Холдинг Център“ АД и вътрешните актове на дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

#### **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

#### **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

### **4. Глава четвърта - Разкриване на информация**

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация.

Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството поддържа електронна страница – <http://holding-centre.com/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД счита, че с дейността си през 2019г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2019г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

#### **Глава пета - Заинтересовани лица**

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Холдинг Център“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки - кредитори
- собственици на облигации и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Холдинг Център“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

#### **4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на

задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В „Холдинг Център“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Холдинг Център“ АД е представено в точка 1.2 ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от годишния консолидиран доклад за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния скип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо

наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

**5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2019г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Вид	2019		2018	
	брой	%	брой	%
Биокасис АД	230 605	31,34	-	-
Quentrol Limited	132 574	18,01	27 877	17,45
Устрем Холдинг АД	87 790	11,93	-	-

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

**5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„Холдинг Център“ АД няма акционери със специални контролни права.

**5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Холдинг Център“ АД.



Съгласно разпоредбите на чл.13, ал. 1 от Устава на „Холдинг Център“ АД, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващи тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

#### **5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

#### **Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Съгласно чл. 31 от Устава на „Холдинг Център“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно чл. 29, ал.1 от Устава на „Холдинг Център“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- 3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Холдинг Център“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите



трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като сновна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с обикновено мнозинство от представените акции.

#### **5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

##### **Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Съгласно чл. 33 от Устава на дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Само с единодушно решение на Съвета на директорите могат да се сключват следните сделки:

1. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
2. разпореждане с активи над дружеството, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

/3/ Само с единодушие Съвета на директорите може да приема решение за сключването на сделки, в резултат на които:

1 дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над.

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;

2 възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по т 1, буква "б";

3 вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица - над 10 на сто от стойността по т. 1. буква "б".

/4/ В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

/5/ В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и

привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

#### **6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

„Холдинг Център“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 29, ал.1 от Устава на „Холдинг Център“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 35, ал.1 от Устава на „Холдинг Център“ АД, заседанията на Съвета се свикват от неговия председател или от изпълнителният директор. Съветът на директорите 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. Под "присъствие" се разбира не само физическо присъствие на лицето в заседателната зала. "Присъстващ" е и този, който има възможност посредством различни технически средства /телефон, видеофон и др./ да осъществява пряк контакт с останалите членове на съвета, намиращи се в заседателната зала, както и да участва в разискванията. Участието в гласуването на подобно лице е напълно валидно и се зачита при преброяването на гласовете. Съвета на директорите може да взема решения неприсъствено - ако всички членове са заявили съгласието си с решението писмено. Писмената форма се счита за спазена и когато съгласието е изпратено по факс.

За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които съдържат дневния ред на заседанието, приетите решения и отразяват начина на гласуване на всеки от членовете. Протоколи се съставят и за неприсъствените решения. Протоколите се подписват от членовете на Съвета.

#### **7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на смитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.**

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази

политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като „Холдинг център“ АД и дружествата от Групата попадат в категория на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 ал.3 от Закона за счетоводството, същите не са разработили политики на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружествата във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, тъй като попадат в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Дата на подписване  
и одобрение за издаване:  
31.07.2020г.  
гр. София

ЗА „Холдинг Център“ АД.....

/Изпълнителен член на СД/

