

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

“НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ” АД

30 юни 2024

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл.13, ал.1 и чл.12, ал. 3, от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и във връзка с чл.100о, ал.4, т.2 и ал. 5 от ЗППЦК (изм. и доп. бр.82/12.10.2007 г.,изм. и доп. бр.63/12.08.2016 г.). Елемент на междинния консолидиран финансов отчет е Докладът за дейността на консолидирана база.

Ние, Съветът на директорите на „НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ” АД – гр. София, изготвихме настоящия Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 30.06.2024 година. При изготвянето му са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Групата.

Докладът представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата на „Нова Индустиална Компания“ АД.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата на “Нова Индустиална Компания” АД, настъпили от началото на финансовата година до края на второто тримесечие на 2024 г. (01.01.2024 г. – 30.06.2024 г.).

1.1. Обща информация за Дружеството-майка

Предприятието майка “НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ” АД гр. София, ЕИК: 130564805 е дружество регистрирано с Решение № 1/11.07.2001 г по ф.д. № 7278/2001 на СГС.

Седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина“, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ 13.

Към 30 юни 2024 г. Дружеството не е публично по смисъла на ЗППЦК.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Съгласно Устава на дружеството предприятието майка „НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ” АД има за основна дейност: проектиране и производство на стоки за бита (електро-домакински и газови уреди и др.) и за производствено потребление, сервиз, услуги, търговия в страната и чужбина; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг, отдаване под наем на недвижими и движими вещи, права, ноу-хау и други такива; изкупуване, складиране и търговия с черни и цветни метали (след лицензиране); изкупуване, складиране, обработка и търговия с отпадъци от черни и цветни метали (след лицензиране); извличане, преработка и търговия на благородни метали (след лицензиране); производство и търговия на индустриални и битови химически продукти (след лицензиране); изкупуване, складиране, преработка и търговия с битови, индустриални и химически отпадъци (след лицензиране); съхранение и преработка на екологичноопасни вещества и отпадъци (след лицензиране); проучвателна и научноизследователска дейност в областта на екологията; наемане, обучение и посредничество при изпращане на работа зад граница (след лицензиране); образователна и развойна дейност; складови сделки. За онези търговски дейности, за които законът предвижда издаване на лиценз (разрешение), както и за търговия със зърно, алкохол, цигари и други акцизни стоки, същите се осъществяват след получаването му.

Дружеството майка има едностепенна система на управление и се представява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Силвия Ангелова Димитрова – Член на СД и Изпълнителен директор

Христо Иванов Георгиев – Член на СД

Спасимир Крумов Каназирев – Член на СД

Групата се представява от Изпълнителният директор Силвия Ангелова Димитрова.

През периода за първите шест месеца на 2024 година начислените възнаграждения за ключовия управленски персонал на Групата са в размер на 163 хил. лв. (2023 г. – 156 хил. лв.)

Броят на персонала на дружествата от групата към 30 юни 2024 г. е 67 служители.

1.2. Обща информация за дружествата, включени в консолидирания финансов отчет на Групата към 30.06.2024 г.

Към 30.06.2024 г. дружествата от Групата, включени в консолидирания финансов отчет, са следните

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и място на основна дейност	30.06.2024	31.12.2023
		%	%
Новико-Норд ЕООД	България	100	100
Миладжо ЕООД	България	100	100
Слатина-Булгарплод ООД	България	100	100
Борса Стара Загора АД	България	99.45	99.45
Найд Сити Корп ЕООД	България	100	100
БауМаркет-Плевен ЕООД	България	100	100
Хелиос-08 ЕООД	България	100	100
Уралска транспортна компания ЕООД	Русия	100	100

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междшнен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

„НОВИКО-НОРД“ ЕООД

Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 115782490

Капитал и собственост

Новико Норд ЕООД функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 10 000 000 /десет милиона/ лева.

Едноличен собственик на капитала е „Нова Индустиална Компания“ АД.

За периода 01.01.2024 – 30.06.2024 година и към датата на изготвяне на отчета дружеството се представлява и управлява от Спасимир Крумов Каназирев.

През 2024-та година в „Новико Норд“ ЕООД има назначено на трудов договор 1 лице.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Придобиване, управление, оценка и продажба на вземания и участия в капитала на дружества.

„МИЛАДЖО“ ЕООД

Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 175350859

Капитал и собственост

„Миладжо“ ЕООД функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 100 000/ сто хиляди / лева. Капиталът е разпределен в 1 000 броя дяла с номинална стойност от по 100 лв. всеки.

Към 30 юни 2024 г. едноличен собственик на капитала е „Новико - Норд“ ЕООД.

През 2024 година Дружеството се управлява и представлява от Спасимир Крумов Каназирев.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

През представените периоди дружеството не е осъществявало търговска дейност.

„СЛАТИНА-БУЛГАРПЛОД“ ООД

Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 202898414

Капитал и собственост

„Слатина-Булгарплод“ ООД функционира като дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 333 841/ триста тридесет и три хиляди осемстотин четиридесет и един/ лева.

Капиталът е разпределен в 333 841 броя дяла с номинална стойност от по 1 лв. всеки.

Към 30 юни 2024 г. собственици на капитала са „Новико - Норд“ ЕООД и „Миладжо“ ЕООД.

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

Към 30.06.2024 г. Дружеството се управлява и представлява от Силвия Ангелова Димитрова и Христо Иванов Георгиев.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Основната дейност на „Слатина - Булгарплод” ООД е доставка, съхранение, реализация, търговия на едро и дребно и тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, яйца, птиче месо, риба и рибни продукти, други хранителни продукти, цветя и посадъчен материал, амбалаж, складови транспортни услуги, външнотърговска дейност, отдаване търговски хладилни площи под наем, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон. Приходите за 2024 година са реализирани от отдаване на складови, търговски и хладилни площи под наем. Дейността на дружеството се осъществява в складова база с административен адрес: гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров” № 13

„БОРСА СТАРА ЗАГОРА” АД

Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров” № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 123067596

Капитал и собственост

„Борса Стара Загора“ АД функционира като акционерно дружество с внесен капитал в размер на 1 050 220 /един милион петдесет хиляди двеста и двадесет/ лева, разпределен в 105 022 /сто и пет хиляди двадесет и две/ поименни акции с номинал 10 /десет/ лева всяка. Към 30 юни 2024 г. собственици на капитала са:

- „Нова индустриална компания“ АД – 67,90%;
- „Слатина-Булгарплод“ ООД с – 31,55%; и
- Физически лица – 0,55%.

Дружеството е с едностепенна система на управление.

За периода 01.01.2024 – 30.06.2024 година и към датата на изготвяне на отчета членове на Съвета на директорите са:

- Силвия Ангелова Димитрова
- Христо Иванов Георгиев
- Спасимир Крумов Каназирев

През 2024 година Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Спасимир Крумов Каназирев.

През 2024-та година в „Борса Стара Загора” АД има назначено на трудов договор 1 лице.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност през представените периоди е отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

„Борса - Стара Загора" АД осъществява основния си предмет на дейност чрез сключени договори за отдаване под наем на 10 дка земя с принадлежащите към нея сгради и договор за отдаване под аренда на 178 дка земя.

„НАЙД СИТИ КОРП" ЕООД

Седалище и адрес на управление – гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 66

Срок – безсрочно

ЕИК – 040252767

Капитал и собственост

Найд Сити Корп ЕООД функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 100 000 /сто хиляди/ лева, разпределен в 10 000 /десет хиляди/ дяла от по 10 /десет/ лева всеки.

Едноличен собственик на капитала е „Нова Индустиална Компания“ АД.

За периода 01.01.2024 – 30.06.2024 година и към датата на изготвяне на отчета дружеството се представлява и управлява от Христо Иванов Георгиев.

През 2024-та година в „Найд Сити Корп“ ЕООД има назначено на трудов договор 1 лице.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност през представените периоди е отдаване под наем на недвижими имоти.

„Найд Сити Корп“ ЕООД осъществява основния си предмет на дейност чрез сключени договори с „Баумакс България“ ООД, за отдаване под наем на: 24 872 кв. м. поземлен имот с принадлежащи към него промишлени сгради в гр. Бургас и поземлен имот с площ от 25 340 кв.м. с прилежащи към него масивни сгради в гр. Стара Загора.

Освен основната си дейност дружеството развива дейности, свързани с операции с финансови активи. Финансовите активи, класифицирани като финансови активи, държани за търгуване се отчитат по справедлива цена в печалбите или загубите и представляват участия в капитала на дружествата емитенти.

„БАУМАРКЕТ - ПЛЕВЕН" ЕООД

Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 200919030

Капитал и собственост

„БауМаркет - Плевен“ ЕООД функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 5 000/ пет хиляди / лева, разпределен в 100 /сто / дяла от по 50 /петдесет/ лева всеки .

Към 30 юни 2024 г. едноличен собственик на капитала е „Нова индустриална компания“ АД.

През 2024 година Дружеството се управлява и представлява от Силвия Ангелова Димитрова.

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

През 2024-та година в „БауМаркет - Плевен“ ЕООД има назначено на трудов договор 1 лице.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност през представените периоди е отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

„БауМаркет - Плевен“ ЕООД осъществява основния си предмет на дейност чрез сключени договори с „Баумакс България“ ООД за отдаване под наем на: 29 126 кв.м. поземлен имот ведно с изградените в него сгради в гр.Русе и поземлен имот с площ 81 956 кв.м. с прилежащи към него масивни сгради в гр. София.

„ХЕЛИОС-08“ ЕООД

Седалище и адрес на управление–гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13

Срок – безсрочно

ЕИК – 200388633

Капитал и собственост

„Хелиос-08“ ЕООД функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с внесен капитал в размер на 746 400 / седемстотин четиридесет и шест хиляди и четиристотин / лева. Разпределен в 7 464 /седем хиляди четиристотин шестдесет и четири / дяла по 100 /сто/ лева всеки един дял.

Към 30 юни 2024 г. едноличен собственик на капитала е „Нова индустриална компания“ АД.

През 2024 година Дружеството се управлява и представлява от Христо Иванов Георгиев.

През 2024-та година в „Хелиос-08“ ЕООД има назначено на трудов договор 1 лице.

Дейността на Дружеството не се отразява негативно на околната среда.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност през представените периоди е отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

„Хелиос-08“ ЕООД осъществява основния си предмет на дейност чрез сключен договор с „Баумакс България“ ООД за отдаване под наем на поземлен имот от 30 453 кв. м. ведно с изградените в него сгради в гр. Плевен

„УРАЛСКА ТРАНСПОРТНА КОМПАНИЯ“ ООД

Седалище и адрес на управление–Русия, град Казан, ул. „Академик Сахаров“, 17

Срок – безсрочно

ЕИК – 2101072787

Капитал и собственост – уставен капитал 866 хил. руски рубли

Към 30 юни 2024 г. едноличен собственик на капитала е „Нова индустриална компания“ АД.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност покупко-продажба на недвижими имоти

2. Промени в дъщерните дружества и придобиване на дялови участия в страната

През 2024 г. и 2023 г. няма промяна в Групата на „Нова Индустириална Компания“ АД. Не са реализирани придобивания на дялови участия от дружествата от Групата.

3. Продажба на инвестиционни имоти или промени в справедливата стойност

През 2024 г. Групата не е сключвала сделки за продажба на инвестиционни имоти. Към 31.12.2023 г. е променена справедливата стойност на имотите на база на доклади на независими външни експерти оценители.

4. Собственост и управление

Към 30 юни 2024 г., акционерният състав на дружеството майка „Нова Индустириална Компания“ АД е представен както следва:

	30 юни 2024	30 юни 2024	31 декември 2023	31 декември 2023
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Индустириалинвест“ АД	819 500.00	77.26	819 500.00	77.26
„Конкорд Фонд- 8“ Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	128 000.00	12.07	128 000.00	12.07
НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“.	89 500.00	8.44	89 500.00	8.44
ДФ „Конкорд Фонд – 2 Акции“	16 488.00	1.55	16 488.00	1.55
Физически лица	7 234.00	0.68	7 234.00	0.68
	1 060 722	100,00	1 060 722	100,00

5. Анализ на дейността и финансовите резултати

Към датата на изготвяне на настоящия междинен 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. След извършения преглед на дейността на Групата, Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

5.1. Активи и пасиви

Промените в състоянието на активите и пасивите, отразени в консолидираните финансови отчети на „Нова Индустириална Компания“ АД към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. са както следва:

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

Активи	30.06.2024	31.12.2023	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	174 033	174 800	(767)
Имоти, машини и съоръжения	3 769	3 919	(150)
Други нематериални активи	1 063	1 124	(61)
Инвестиции в асоциирани предприятия	1 257	1 260	(3)
Дългосрочни финансови активи	859	1 004	(145)
Отсрочени данъчни активи	38	38	0
Нетекущи активи	181 019	182 145	(1 126)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	35 713	30 511	5 202
Търговски и други финансови вземания	61 697	47 167	14 530
Вземания от свързани лица	11 469	3 893	7 576
Данъчни вземания	306	18	288
Материални запаси	39	38	1
Пари и парични еквиваленти	794	763	31
Текущи активи	110 018	82 390	27 628
Общо активи	291 037	264 535	26 502

Собствен капитал и пасиви	30.06.2024	31.12.2023	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	1 061	1 061	0
Други резерви	106	106	0
Неразпределена печалба	43 262	40 650	2 612
Общо собствен капитал	44 429	41 817	2 612

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

Собствен капитал и пасиви	30.06.2024	31.12.2023	Изменение
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни финансови задължения	125 236	97 710	27 526
Задължения по финансов лизинг	19 487	21 243	(1 756)
Търговски и други задължения	1 041	1 069	(28)
Отсрочени данъчни пасиви	13 214	13 214	0
Нетекущи пасиви	158 978	133 236	25 742
Текущи пасиви			
Краткосрочни финансови задължения	13 348	14 869	(1 521)
Задължения по финансов лизинг	3 191	3 127	64
Търговски и други задължения	70 868	70 939	(71)
Задължения към персонала	220	237	(17)
Задължения за данъци върху дохода	3	310	(307)
Текущи пасиви	87 630	89 482	(1 852)
Общо пасиви	246 608	222 718	23 890
Общо собствен капитал и пасиви	291 037	264 535	26 502

5.2. Приходи и разходи

Промените в постигнатите финансови резултати, отразени в консолидираните финансовите отчети на „Нова Индустириална Компания“ АД към 30 юни 2024 г. и 30 юни 2023 г. са както следва:

НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30.06.2024 г.

	30.06.2024	30.06.2023	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	8 589	8 038	551
Други приходи	91	306	(215)
Разходи за материали	(147)	(338)	191
Разходи за външни услуги	(934)	(383)	(551)
Разходи за персонала	(919)	(1 121)	202
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(243)	(248)	5
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(9)	(6)	(3)
Други разходи	(280)	(284)	4
Печалба от оперативна дейност	6 148	5 964	184
Финансови разходи	(3 309)	(3 080)	(229)
Финансови приходи	655	402	253
Приходи от лихви по финансови активи	491	309	182
Приходи от дивидент		93	(93)
Приходи от продажба на акции	57	-	57
Други	107	-	107
Печалба/загуба от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти	(767)	(831)	64
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(19)	5	(24)
Печалба преди данъци	2 708	2 460	248
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-
Печалба за годината	2 708	2 460	248
Общо всеобхватен доход за годината	2 708	2 460	248
Доход на акция:	лв.	лв.	
Основен доход на акция	2.55	2.32	

6. Основните рискове и несигурност, на които е изложена Групата са:

По отношение на дейността, свързана с отдаване под наем на индустриални площи съществува засилена конкуренция от страна на големия обем предлагане на нови и модерни логистични площи и завишените изисквания на наемателите, което поставя собствениците на по-остарелите индустриални имоти, каквито са имотите на Групата с компания-майка „Нова Индустриална Компания“ АД, под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. Тук това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където имиджът и нивото на оборудване са основополагащи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност и местоположение. За да минимизират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели.

Тенденциите през 2024 г. при търсенето на индустриалните имоти ще продължават да се определят от търговците и дистрибуторите на бързооборотни стоки и строителни материали, както и от логистичните оператори. Те ще продължат да се определят от икономическата стагнация вследствие въздействието на остатъчните ефекти от пандемията Covid-19, застъпили се с последствията за световната икономика от военния конфликт в Украйна и със световните инфлационни процеси. Поради трудно прогнозируемите времеви периоди за изход от кризата и последствията от нея, потенциалните наематели няма да са склонни да сключват дългосрочни договори за наем, очаквайки алтернативите за площи под наем да се увеличат и наемите да спаднат.

И все пак, инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. Рисковете, които биха могли да окажат влияние върху дейността на Групата, се разделят на **системни рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, и на **несистемни рискове**, представляващи риск за самата Група и отрасъла, в който оперира.

6.1. Системни рискове

Системните рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Групата фактори, върху които тя не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези разходи, се свежда до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Групата и нейните перспективи. Едно акционерно дружество не би могло да окаже влияние върху систематичните рискове, но може да ги отчете и да се съобрази с тях.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това-негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Групата.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалее, в следствие на повишение на лихвените равнища, при които Групата може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

6.2. Несистемни рискове

Намаление на равнището на наемите

Имайки предвид основната дейност на Групата, динамиката на приходите на Групата от наеми на индустриални площи са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Групата, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Групата. Групата ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на Групата, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти (в т.ч. индустриалните площи), включително цените на наемите има определящ ефект върху печалбата на Групата и стойността на нейния капитал. Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба от притежаваните от Групата имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Групата. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на индустриалните площи би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Групата.

Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

Основната част от приходите на Групата се формира от получени наеми от отдаване на активите. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Групата – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да намали влиянието на риска, Групата договаря предплащане на услугите за наем.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на индустриални площи да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти в този сегмент. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Групата ще бъде двустранен - от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Групата имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на нейния инвестиционен портфейл и на печалбата ѝ.

Напускане на ключови служители

Дейността на Групата може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест, както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза, възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на Групата. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Дружествата от Групата са в състояние да покриват всички свои задължения и не са изправени пред финансов риск.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото всички операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 30 юни 2024 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност, Групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите да не бъде в състояние да изплати изцяло или в обичайно предвидените срокове задълженията си. Финансовите активи, които потенциално излагат Групата на кредитен риск, са вземанията от продажби. По отношение на своите клиенти, политиката на Групата е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията от продажби се контролират текущо, съгласно установената политика на Групата и при индикатори за проблем се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от продажби.

Ефект от войната в Украйна, от конфликта между Израел и Хамас и от макроикономическата среда

През цялата 2023 година и към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет продължава военният конфликт в Украйна. В резултат продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически и социален аспект, както в страната, така и в Европа и целия свят. Групата няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни, но въздействието върху общата икономическа ситуация може да изисква ревизия на определени допускания и оценки, които биха довели до корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през финансовата година. Рисковете за дейността на дружествата от Групата от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономическа нестабилност в Европа и региона. Ускоряването или запазването на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната. Едновременно с това то не очаква да има съществено дългосрочно въздействие на кризата върху финансовото състояние на Групата и счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността ѝ. Ръководството на Групата ще продължава да следи ситуацията и при необходимост ще предприеме всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на всички заинтересовани лица – акционери, контрагенти.

През отчетния период последиците от конфликта между Израел и Хамас не са се отразили на дейността на Групата, което няма експозиции към контрагенти от засегнатите от конфликта региони и не използва рисковите транспортни коридори.

За втора поредна година продължава да се наблюдава висока инфлация и тенденция за ръст на лихвите. Това от своя страна поставя дружествата от Групата под висок риск от по-съществени увеличения на разходите им, риск относно конкурентноспособността на дружествата, риск от увеличаване на разходите за заеми и намаляване на способността за финансиране. Индиректно повишаването на лихвите може да повлияе върху приходите на Групата, тъй като по-високите лихви водят до по-скъпи заеми и намаление на общото потребление, ако не бъде компенсирано с подходящ ръст на доходите. На този етап не се наблюдават съществени преки негативни ефекти, които да не могат да бъдат контролирани.

Ръководството ще продължи да следи внимателно макроикономическите показатели и потенциалните рискове пред Групата в тази връзка, като ще се набелязват текущо мерки за ограничаване на негативни последици върху нея.

Ефекти върху Групата от климатични въпроси

Климатичните промени могат да повлияят неблагоприятно на дейността на дружествата от Групата в две направления: директно и косвено. Преките рискове се свързват с природни бедствия, причинени от промяната в климата, които биха могли да доведат до застрашаване здравето и живота на свързани по един или друг начин с нея лица, както и до разрушаване на инфраструктура, свързана с дейността. Сбъдване на рисковете от промяната на климата могат да доведат до допълнителни разходи за справяне с проблемите. Към косвените ефекти от промените в климата могат да се причислят резки промени в цените на енергоносителите и хранителните суровини, които да доведат до спад на покупателната сила на населението. Климатичните промени могат да доведат до промяна на регулаторната среда в посока изискване за намаление на въглеродния отпечатък от страна на дружествата от Групата, което да увеличи оперативните разходи или да доведе до загуба на бизнес, ако те не са в състояние да отговорят на новите изисквания. На този етап ръководството оценява влиянието на климатичните промени върху дейността на дружествата от Групата като ниски в краткосрочен план, но дългосрочното влияние остава неизвестно.

Информация по въпроси, свързани с екологията, служителите, зачитането на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите

Извършваните от дружествата от Групата дейности не оказват и не биха довели до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху безопасността и здравето на служителите.

Едновременно с това естеството, обхвата и обема на извършваната от Групата дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол.

Дейността на Групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Политиката за реализиране на работните процеси в дружествата от Групата регламентира предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи. Досега подобни случаи не са установени.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния консолидиран финансов отчет

Не са настъпили събития след 30 юни 2024 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Групата за периода, приключващ на 30 юни 2024 г.

По отношение на Дружество майка „Нова Индустиална Компания“ АД са настъпили следните съществени некоригиращи събития.

- С Решение № 488-Е от 18.07.2024 г. на КФН е одобрен Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN код BG2100006241 и същата е вписана в регистъра по чл.30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар;

- С Решение по Протокол №55 от 19.07.2024 г. Съветът на директорите на БФБ допуска до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100006241 като на емисията е присъединен борсов код NICB.

Дата: 27 август 2024 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„НОВА ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ“ АД**



A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular blue stamp. The stamp contains the text "ИНДУСТРИАЛНА КОМПАНИЯ" around the top inner edge, "град СОФИЯ" in the center, and "НОВА АД" around the bottom inner edge.