

Годишен консолидиран доклад за
действието
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2023 г.



Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към консолидирания финансов отчет	7
Годишен консолидиран доклад за дейността	
Декларация за корпоративно управление	
Декларация по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК	
Доклад на независимия одитор	

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	8	5	5
Имоти, машини и съоръжения	9	224	281
Други нематериални активи	10	3	5
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	81	60
Инвестиционни имоти	11	49 894	59 274
Дългосрочни финансови активи	12	4 402	3 204
Отсрочени данъчни активи	13	571	381
Нетекущи активи		55 180	63 210
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	52 969	49 286
Предоставени заеми	14	30 573	27 909
Търговски и други вземания	15	18 999	17 935
Вземания по предоставени аванси	16	21 944	22 562
Незавършено строителство	17	9 856	-
Вземания от свързани лица	26	1 751	2 126
Пари и парични еквиваленти	18	4 055	3 388
Текущи активи		140 147	123 206
Активи включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	19	13 288	13 248
Общо активи		208 615	199 664

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	20	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		23 206	21 040
Печалба за годината		9 276	2 166
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		50 307	41 031
Неконтролиращо участие	5.2	17 694	17 342
Общо собствен капитал		68 001	58 373
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	21	31 517	37 087
Задължения по заеми	21	32 407	32 926
Задължения по лизингови договори	22	156	194
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 112	1 691
Нетекущи пасиви		66 192	71 898
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	21	8 640	5 980
Задължения по заеми	21	42 412	40 561
Задължения по лизингови договори	22	37	36
Търговски и други задължения	24	22 325	21 715
Задължения за данъци върху дохода		51	69
Задължения към свързани лица	26	33	116
Текущи пасиви		73 498	68 477
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	19	924	916
Общо пасиви		140 614	141 291
Общо собствен капитал и пасиви		208 615	199 664

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023
Стоян Стоянов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	27	10 021	2 773
Финансови приходи	28	2 452	2 388
Приходи от предоставени услуги	29	3 412	2 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	11	511	1 384
Други приходи	30	1 705	2 055
Финансови разходи	28	(4 845)	(4 834)
Разходи за очаквани кредитни загуби за финансови активи, нетно	37.2	(870)	(761)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансовите активи	8,9,10	(60)	(867)
Други оперативни разходи	31	(2 227)	(2 251)
Печалба от оперативна дейност		10 099	2 848
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	-	113
Печалба преди данъци		10 099	2 961
Разходи за данъци върху дохода	32	(453)	(292)
Печалба за годината от продължаващи дейности		9 646	2669
Загуба за годината от преустановени дейности	19	(18)	(36)
Печалба за годината		9 628	2 633
Печалба за годината, отнасяща се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		9 276	2 166
Неконтролиращото участие		352	467
Общо всеобхватен доход за годината		9 628	2 633
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		9 276	2 166
Неконтролиращото участие		352	467
Доход на акция:	33	0,93	0,22

Съставил: _____

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023
Стоян Стоянов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Общо Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373
Печалба за периода	-	-	-	-	9 276	9 276	352	9 628
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	9 276	9 276	352	9 628
Салдо към 31 декември 2023 г.	9 981	193	7 191	460	32 482	50 307	17 694	68 001

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД- Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Общо Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 981	193	7 191	460	21 040	38 865	16 875	55 740
Печалба за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Салдо към 31 декември 2022 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД-Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	5 958	10 001
Придобиване на финансови активи	(3 157)	(17 344)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	(1 707)	(4 343)
Придобиване на инвестиционни имоти	(3 997)	(4 951)
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	6 022	6 652
Получени аванси за финансови инструменти	-	4 045
Предоставени краткосрочни заеми	(1 973)	(2 274)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	1 569	4 719
Постъпления от лихви	95	149
Постъпления от клиенти	4 689	3 184
Плащания към доставчици	(1 191)	(1 449)
Платени данъци (без данък печалба), нетно	(841)	73
Плащания към персонал и осигурителни институции	(933)	(850)
Други потоци от оперативна дейност, нетно	1 813	1 204
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 347	(1 184)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(1)	(17)
Постъпления от дивиденди	191	410
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства, включително получени и възстановени аванси	19 582	14 273
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси	16 -	(11 800)
Постъпления от предоставен заем на асоциирано дружество	-	1 400
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	772	4 266
Финансова дейност		
Постъпления от заеми	23 21 382	44 108
Плащания по заеми	23 (24 020)	(41 574)
Плащания на лихви	23 (3 771)	(4 459)
Плащания по финансов лизинг	23 (43)	(43)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 452)	(1 968)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	667	1 114
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3 429	2 315
Пари и парични еквиваленти в края на годината	4 096	3 429
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	41	41
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	18 4 055	3 388

Съставил: _____

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.04.2024 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2024 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023
 Стоян Стоянов
 Управител
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121227792. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Протокол № 37/27.05.1998 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

Групата „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ се състои от предприятието – майка „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ и неговите дъщерни дружества АЛТЕРОН АДСИЦ, ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД, АБВ-ИНВЕСТИЦИИ ЕООД, УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, ЕСТАКАДА ЕООД, АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД, ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД, БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД .

Основната дейност на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

Седалището и адресът на управление е в Р. България, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса - АД под борсов код IDH.

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е секюритизация на недвижими имоти.

ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 821171457 с основна дейност проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121886369 с основна дейност инвестиционни услуги и дейности на територията на Р. България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие с със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.

УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е дружеството, вписано в Търговския регистър под ЕИК 175126124, е с основна дейност управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип.

ЕСТАКАДА ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 130121425 с основна дейност участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения.

АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200096522 с основна дейност отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти.

ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200536466 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 206228393 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Органите на управление на дружеството-майка са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

През 2023 г. в Съветът на директорите участват Весела Пламенова Манчева, Биляна Илиева Вълкова и Николай Петев Петков.

Към 31 декември 2023 г. в Групата има двадесет служители наети на трудов договор (31 декември 2022 г.: двадесет и един служители).

През отчетния период няма промяна в наименованието на отчитащото предприятие.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Този консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 2023 година е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.2. Прилагане на принципа- предположение за действащо предприятие

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната включително и въздействието на цялостната бизнес среда и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството 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.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

През 2023 г. инфлацията в България се е свила до 4,7% спрямо тази през 2022 г. Това сочат последните данни на Националния статистически институт (НСИ) за период на изследване до 31 декември 2023 г.

Това е най-ниското ниво от септември 2021 г., когато потребителските цени започнаха да набират скорост с възстановяването от пандемията, а впоследствие избухнаха с двуцифрен темп заради войната в Украйна.

В края на 2023 г. за първи път от над две години инфлацията във всички сектори се понижава до едноцифрени нива, след като допреди месец в ресторанти и хотели и в сектор здравеопазване все още надхвърляше 10%.

След резкия скок на цените през 2022 г. и през миналата ръстът на потребителските цени във всички сектори продължи. Тенденцията обаче беше на забавяне на темпа - от 16.7% през януари инфлацията падна до 4.7% през декември - почти толкова бързо, колкото се покачи преди това.

Така според статистиката средногодишната инфлация за 2023 г. възлиза на 9.5% при 15.3% през 2022 г. Прогнозите са и тази година ценовото напрежение да продължи да се успокоява, но не толкова бързо, колкото досега, а здравословните нива от около 2% вероятно няма скоро да бъдат достигнати. За 2023 г. средно най-много са поскъпнали храните, както и услугите на ресторанти и хотели (съответно с 13.7% и 13.5% средногодишно). Тъй като обаче именно храните представляват най-голям дял от разходите на домакинствата - над 30%, повечето хора останаха с усещане за доста висока инфлация, отколкото официално отчита статистиката. Измерена по европейската методология инфлацията в България през декември е 5% - с около 2 пункта над средната за еврозоната, след като показателят във валутния съюз леко се покачи в края на годината. Средногодишната стойност на хармонизирания ценови индекс (ХИПЦ) пък е 8.6% - приблизително в синхрон с прогнозите на икономистите, повечето от които бяха в порядъка на 8-9%.

3. Счетоводна политика и промени през периода

Този консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2022 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г.

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“, (включително промени в МСФО 17 от юни 2020 г. и декември 2021 г.);
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и практически стандарт 2 Материални преценки;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъчни активи и пасиви, възникващи от еднократни сделки;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – Втори стълб; Изменения в МСС 8 Промени в счетоводната политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

Нивото на същественост за Групата е определено като 2,5 % от общо приходи или от общо активи или от общо пасиви.

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

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 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2023 година, са представени по-долу.

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

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация,

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2023 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, 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 делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното

предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от (а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и (б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и (в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване. Инвестициите в асоциирани предприятия могат да включват и необезпечени дългосрочни вземания или заеми, за която не се планира и не се очаква да бъдат уредени в близко бъдеще. Счита се, че по същество такива суми са допълнение на инвестицията на Групата в асоциираното предприятие или съвместно предприятие.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата/ отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати порано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

Групата признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя два оперативни сегмента, на база на основните продукти и услуги, които предлага Групата – Финансова дейност и Недвижими имоти. Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка дейност се използват различни ресурси и подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Групата не определя активи, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповтаряеми събития. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.9. Приходи

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Групата отчита и други приходи, които са в обхвата на МСФО 15 и се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходите от предоставени услуги от Групата, които се отчитат по реда на МСФО 15 включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

Приходите се признава, когато са изпълнени следните условия:

- 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 от договори с клиенти се признават, когато контролът върху обещаните в договора услуги се прехвърлят на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези услуги.

Контролът се прехвърля на клиента, когато (или като) удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато (или като) клиентът получи контрол върху този актив.

Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничени (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират видът, срокът и условията за всеки конкретен договор.

Договорите с клиенти обичайно включват едно единствено задължение за изпълнение.

Оценяване

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение (безвъзмезден газ) и възнаграждението, дължимо на клиента.

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

Групата признава приходи с течение на времето във връзка с предоставяните на клиенти обичайни инвестиционни услуги, свързани с търговия с финансови инструменти, услуги предоставяни във връзка с подготовка за емисия и пласмент на ценни книжа, услуги като довереник по облигационни и други емисии и други услуги.

Една от дейностите, предоставяни от Групата е свързана с управление на договорни фондове и свързаните с това такси и транзакционни приходи свързани с емитиране и обратно изкупуване на дялове.

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 консолидирания отчет 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.

Друга съществена част от печалбите на Групата са свързани със сегмент „Недвижими имоти“, които представляват печалба от преценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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 се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.12. Печалба или загуба от преустановени дейности

Преустановена дейност е компонент на Групата, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на определен вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, са представени като една сума в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Тази сума, която включва печалбата или загубата след данъци от преустановени дейности и печалбата или загубата след данъци в резултат от оценяването и отписването на активи, класифицирани като държани за продажба

4.13. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. 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.

4.14. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата представляват софтуери. Те се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от нематериалните активи, се прибавят към балансовата сума 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на нематериалните активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Софтуер 6,67 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Групата възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Групата има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Групата, ще генерира икономически ползи;

- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 700,00 лв.

4.15. Имоти, машини и съоръжения

Притежаваните имоти, машини и съоръжения от Групата представляват земи, сгради, компютри, периферни устройства и други активи. 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 машините и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

- | | |
|-------------|-------------|
| • Сгради | 25 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други ДМА | 6,67 години |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700,00 лв.

4.16. Лизинг

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 групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 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 Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата и коригиран допълнително поради условията на лизинговия договор.

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.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в представени на отделен ред.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в редица наеми на имоти и оборудване в дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от Групата, а не от съответния лизингодател.

4.17. Тестове за обезценка на активи

При изчисляване размера на обезценката, Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните

бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.18. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение 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, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.19. Финансови инструменти

4.19.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.19.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално, финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;

- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Разходи за очаквани кредитни загуби“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.19.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- 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 като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, 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. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните 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. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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.

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 избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна;
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на Групата за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

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

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.19.4. Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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 Групата и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В допълнение, Групата разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент/кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента/заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Групата признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

4.19.5. Последващо оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.19.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.20. 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 влязат 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. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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.

4.21. Материални запаси

Материалните запаси включват незавършеното строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на подлежащите на капитализиране такива. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите на материали за периода, в което възниква възстановяването.

4.22. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.23. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Резервите включват общи резерви, премиен резерв и други резерви.

Общите и другите резерви са формирани по реда на действащото търговско законодателство, приложимо за акционерни дружества.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Всички трансакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.24. Доход на акция

Основният доход на акция се изчислява, като за числител се използва нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата, а за знаменател среднопретегления брой акции.

4.25. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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.

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. Групата не е начислила правно

задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица”, тъй като не се очаква служителите да достигнат пенсионна възраст в следващите 5 години.

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 „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.26. 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. 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 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 сигурно, 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.

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

4.27. 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 4.28.

4.25.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Групата е признавала печалби и загуби от промяна в справедливата стойност на финансови активи, които се търгуват на регулиран пазар в България. Ръководството възнамерява да реализира тези финансови активи на същия регулиран пазар в България, като тези сделки са необлагаеми съгласно българското законодателство и съответно не пораждат задължение за начисляване на отсрочени данъчни активи и пасиви. Дружествата в групата са признали отсрочен данъчен актив във връзка с отчетената обезценка на очакваните кредитни загуби.

4.25.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.28. 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. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информацията 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.

4.26.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.26.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.26.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси в размер на 9 856 хил. лв. се влияе от инфлацията и от промените в конюнктурата на пазара на недвижими имоти.

4.26.4. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценка от лицензиран оценител и оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.26.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка

не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 11.1 и 12.2.

4.26.6. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември всяка година ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в поясненията по-долу. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.26.7. Провизии

Към настоящия момент Групата е страна е по правни спорове, за които към 31 декември 2021 г. няма начислени провизии

4.29. Въпроси, свързани с климата

Понастоящем законодателите, регулаторните органи и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. ЕС прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Към настоящия момент Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД не отчита екологични, социални и управленски фактори при вземане на инвестиционни решения. Основните причини, поради които гореизброените фактори не се вземат под внимание са, че Дружеството няма достъп до достатъчно надеждни данни, спрямо които да класифицира дадена инвестиция, като устойчива спрямо различните екологични, социални и управленски фактори. Освен това, предвид мащаба на дружеството, разходите за набирането и класифицирането на данни, касаещи екологични, социални и управленски фактори при всяка една инвестиция са непропорционално по-големи от евентуалните бъдещи ползи.

Както и през предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2023 Участие %	31.12.2022 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	България	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	България	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	България	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	България	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	България	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

5.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

Към 31.12.2023 г. Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ), както следва:

Дъщерно предприятие	Дял на притежаваните участия и правото на глас, държани от НКУ		Общо всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	352	467	17 694	17 342

През периода приключващ на 31 декември 2023 г. и на 31 декември 2022 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на дъщерното дружество със съществено неконтролиращо участие Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	49 899	62 390
Текущи активи	33 324	20 090
Активи включени в групи за освобождаване	13 288	13 248
Общо активи	96 511	95 728
Нетекущи пасиви	34 433	36 864
Текущи пасиви	19 992	19 000
Пасиви, включени в групи за освобождаване	924	916
Общо пасиви	55 349	56 780
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 993	19 863
- неконтролиращо участие	20 169	19 085

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	2 653	1 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	511	1 384
Финансови разходи	(1 485)	(1 534)
Финансови приходи	-	-
Разходи за външни услуги	(220)	(337)
Разходи за персонала	(41)	(30)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	1 123	(761)
Други разходи	(193)	(387)
Печалба преди данъци	2 348	296
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода	(205)	63
Печалба за годината от продължаващи дейности	2 143	359
Загуба за годината от преустановена дейност	(18)	(36)
Печалба за годината	2 125	323
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	1 084	165
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	1 041	158
Общо всеобхватен доход за годината	2 125	323
	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 956	2 762
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	582	2 466
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 973)	(4 866)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(435)	362

6. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Групата притежава 47 % от дяловете на „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД, с място на стопанска дейност в гр. София. Основната дейност на „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД е покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Балансовата стойност на инвестицията на Групата в асоциираното предприятие към 31.12.2023 г. възлиза на 81 хил. лв., отчетена по себестойност, която включва цената на закупените дялове и участие в размер на 2 хил. лв. натрупана лихва по предоставен дългосрочен заем в размер на 30 хил. лв. и предоставен краткосрочен заем в размер на 21 хил. лв. дял на Групата в нетните активи на асоциираното предприятие в размер на 28 хил. лв.

Дългосрочният заем е с договорена годишна лихва от 5 %, срок на погасяване 4 години, на падежа и е необезпечен. Заемът е изцяло погасен към м. 12.2022 г. Във връзка с прилагането на МСФО 9 към 31 декември 2022 г. е отчетен приход от реинтегриране на очаквана кредитна загуба в общ размер на 27 хил. лв.

Обобщена финансова информация за асоциираното предприятие „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД на Групата е представена по-долу. Тя отразява сумите, представени във финансовия отчет на асоциираното предприятие:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	1 188	1 188
Текущи активи	22	242
Общо активи	1 210	1 430
Нетекущи пасиви	1 131	1 100
Текущи пасиви	20	270
Общо пасиви	1 151	1 370
Нетни активи	59	60

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Приходи	2	2
Печалба/(Загуба) за периода	(1)	221
Общо всеобхватна печалба за годината	(1)	221

Равнение на финансовата информация, посочена по-горе, с балансовата стойност на инвестициите в асоциираното предприятие е представено, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Общо нетни активи към 1 януари	60	(161)
Печалба/(Загуба) за годината	(1)	221
Общо нетни активи към 31 декември	59	60
Дял на Групата в нетните активи	28	28
Предоставен заем и вземания по лихви	32	32
Обезценка на инвестициите в асоциирани предприятия	-	-
Балансова стойност на инвестицията	59	60

През 2023 г. и 2022 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятия.

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.8: Финансова дейност и Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2023 хил. лв.	2023 хил. лв.	2023 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	4 738	951	4 332	10 021
Финансови приходи	4 512	-	(2 060)	2 452
Приходи от предоставени услуги	3 409	11	(8)	3 412
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	511	-	511
Други приходи	14	1 691	-	1 705
Финансови разходи	(4 148)	(1 485)	788	(4 845)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(561)	1 123	(1 432)	(870)
Други оперативни разходи	(1 833)	(454)	-	(2 287)
Оперативна печалба на сегмента	6 131	2 348	1 620	10 099
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба преди данъци	6 131	2 348	1 620	10 099
Разходи за данъци върху дохода	(376)	(205)	128	(453)
Печалба от продължаващи дейности	5 755	2 143	1 748	9 646
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(18)	-	(18)
Печалба за годината	5 755	2 125	1 748	9 628
Активи на сегмента	148 376	96 511	(36 272)	208 615
Пасиви на сегмента	99 290	55 349	(14 025)	140 614

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.

Печалба от операции с финансови активи	2 772	-	1	2 773
Финансови приходи	3 138	-	(750)	2 388
Приходи от предоставени услуги	2 962	11	(12)	2 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 384	-	1 384
Други приходи	105	1 950	-	2 055
Финансови разходи	(3 990)	(1 534)	690	(4 834)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(853)	(761)	853	(761)
Други оперативни разходи	(1 561)	(754)	(803)	(3 118)
Оперативна печалба на сегмента	2 573	296	(21)	2 848
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	113	113
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба преди данъци	2 573	296	92	2 961
Разходи за данъци върху дохода	(262)	63	(93)	(292)
Печалба от продължаващи дейности	2 311	359	(1)	2 669
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(36)	-	(36)
Печалба за годината	2 311	323	(1)	2 633
Активи на сегмента	144 697	95 728	(40 761)	199 664
Пасиви на сегмента	100 086	56 780	(15 575)	141 291

8. Репутация

Репутацията на Групата към 31 декември 2023 г. след обезценка е в размер на 5 хил. лв. (2022 г. : 5 хил. лв.). Репутацията, възникнала при придобиване на едно от дъщерните предприятия – УД Стратегия Асет мениджмънт, е в размер на 1 062 хил. лв. В резултат на извършените годишни тестове за обезценка към 31.12.2022 г., са настъпили промени в балансовата стойност на репутацията. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	5	1 067
Салдо към 31 декември	5	1 067
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	-	(258)
Призната загуба от обезценка през периода	-	(804)
Салдо към 31 декември	-	(1 062)
Балансова стойност към 31 декември	5	5

В края на предходния отчетен период е направен тест за обезценка на репутация в размер на 1 062 хил. лв., възникнала в резултат на бизнес комбинация. За целта на обезценката, репутацията е разпределена към УД Стратегия Асет Мениджмънт като единица, генерираща парични потоци от която Групата ще извлече ползи в резултат на осъществената бизнескомбинация.

Възстановимата стойност на тази единица генерираща парични потоци, към която е разпределена репутацията е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба. Изготвената оценка за справедлива стойност представлява оценка на акциите на единица генерираща парични потоци по два стандартни метода за оценка – Метод на дисконтираните парични потоци (с тегло в общата оценка 10%) и метод на нетната стойност на активите (с тегло в общата оценка 90%).

Моделът на дисконтираните парични потоци и по-конкретно моделът на дисконтираните дивиденди включва парични потоци за 3 години. Доколкото УД Стратегия Асет Мениджмънт и фондовете, които управлява са в България, за определяне на Темпа на нарастване на активите на ДФ са използвани данни за средногодишния темп на нарастване на SOFIX и BGTR30, като измерител на развитието на пазара и на икономиката като цяло. Определения темп в размер на 0,85% влияе върху нарастването на приходите на управляващото дружество. Определената норма на дисконтиране от 10,28% е сбор от безрискова норма на възвръщаемост (български ДЦК, търгувани на БФБ) и рискова премия.

Методът на нетната стойност на активите се основава на стойността на активите на дружеството намалени с неговите задължения. Този модел използва реални или близки до тях текущи данни

Резултатите от теста показват, че възстановимата стойност на репутацията е по-ниска от балансовата ѝ стойност. Обезценката на репутацията е в размер на 804 хил. лв. е включена в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансовите активи” и разпределена към сегмента за Финансови дейности (вж. пояснение 7).

Освен предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земи, сгради, компютри, периферни устройства и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване- сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	34	122	401	557
Новопридобити активи	-	1	-	1
Салдо към 31 декември 2023 г.	34	123	401	558

Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Амортизация	(5)	(14)	(39)	(58)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(30)	(81)	(223)	(334)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4	42	178	224

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване- сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	21	118	401	540
Новопридобити активи	13	4	-	17
Салдо към 31 декември 2022 г.	34	122	401	557

Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(20)	(52)	(147)	(219)
Амортизация	(5)	(15)	(37)	(57)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	9	55	217	281

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други оперативни разходи”.

През 2019 г. Групата е сключила договор за наем на офиси в офис сграда, по който отчита активи с право на ползване. Договорът е със срок до 01.11.2028 г.

Групата няма заложен активи от групата на имоти, машини и съоръжения по свои задължения.

10. Други нематериални активи

	Лицензи	Интернет сайт	Програмни продукти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	68	5	35	108
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	68	5	35	108
Амортизация				

Салдо към 1 януари 2023 г.	(68)	(5)	(30)	(103)
Амортизация	-	-	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2023 г.	<u>(68)</u>	<u>(5)</u>	<u>(32)</u>	<u>(105)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	-	-	3	3

	Лицензи хил. лв.	Интернет сайт хил. лв.	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	68	5	30	103
Новопридобити активи	-	-	5	5
Салдо към 31 декември 2022 г.	68	5	35	108
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(68)	(5)	(24)	(97)
Амортизация	-	-	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(68)</u>	<u>(5)</u>	<u>(30)</u>	<u>(103)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	-	-	5	5

Към 31 декември 2023 и 31 декември 2022 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на нематериални активи. Няма заложен нематериални активи като обезпечение по задължения.

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково и Монтана, Ботевград и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 11.1.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	72 313
Предоставени аванси	724
Новопридобити чрез последващи разходи	130
Продажба на инвестиционни имоти	(2 100)
Трансфер към активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	(13 177)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 384
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	59 274
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 274
Новопридобити чрез покупка	168
Получен възстановен аванс	(1 875)
Рекласифициране към незавършено строителство	(6 217)
Рекласифициран аванс към други вземания	(1 967)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	511
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	49 894

Инвестиционни имоти на стойност 44 124 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2022 г.: 48 618 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2023 г. в размер на 11 хил. лв. (2022 г.: 11 хил. лв.) са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от предоставени услуги“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 178 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2022 г. 182 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления	
	До 1 година хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2023 г.	11	11
31 декември 2022 г.	11	11

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	43 494	49 025
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	6 400	10 249
Общо	49 894	59 274

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2022 г.

Към 31 декември 2023 г. Групата отчита предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 6 400 хил. лв. (2022 г.: 10 249 хил. лв.), които не са обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на остатъчната стойност – така наречения метод на развитието за определяне на пазарна стойност на земя се използва при оценки на обекти като незавършено строителство, незастроени терени и застроени терени, когато оценителя прецени, че оценявания имот ще е по-ценен ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение. Методът е приложим изключително при земи за които има обоснован проект за развитието им след смяна на предназначение. Според този метод пазарната стойност на оценяваната земя се получава като разходите за завършване на предлаганото развитие по даден проект се изваждат от пазарната стойност за завършения проект като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на

заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.

- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения.
- При оценките е прилаган и т. нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на конкретното дружество. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, инфлационни процеси и смущения във веригите на доставки(виж пояснение 4.26), тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

12. Финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване и на разположение за продажба в краткосрочен период.

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	4 050	2 859
Некотиран инструменти	304	159
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	48	186
Балансова стойност	4 402	3 204
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	29 147	28 377
Некотиран инструменти	23 822	20 909
Балансова стойност	52 969	49 286

Дългосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се разпределят по следния начин:

- Финансови активи в размер на 3 445 хил. лв. (2022 г.: 2 136 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
- Финансови активи в размер на 154 хил. лв. (2022 г.: 159 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.

- Финансови активи, в размер на 755 хил. лв. (2022 г.: 723 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата, се разпределят по следния начин:

- Финансови активи, в размер на 28 399 хил. лв. (2022 г.: 27 936 хил. лв.) се търгуват на публична фондова борса и са преоценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.
- Финансови активи, в размер на 748 хил. лв. (2022 г.: 441 хил. лв.) представляват закупени борсово търгувани облигации
- Финансови активи в размер на 2 780 хил. лв. (2022 г.: 2 599 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
- Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 21 042 хил. лв. (2022 г.: 18 310 хил. лв.) и преоценени от лицензиран оценител като е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 2 732 хил. лв. и в резултат на преоценката е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 273 хил. лв.

Финансови активи на стойност 16 645 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 15 827 хил. лв.), са предоставени като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

12.1. Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби/(загуби), свързани с финансови инструменти бяха признати в печалбата или загубата:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата.	4 335	2 631
Загуби от промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	-	(2)
Печалби от операции с финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	1 336	139
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	59	25
Приходи от дивиденди	189	41

12.2. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Активите, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет 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.

31 декември 2023 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Финансови активи	21 080	13 937	22 306	57 323
Общо	21 080	13 937	22 306	57 323

31 декември 2022 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Финансови активи	20 993	11 975	19 336	52 304
Общо	20 993	11 975	19 336	52 304

Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 1

Всички борсово търгувани капиталови инструменти, както и НДФ, са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова Борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните цени на затваряне към отчетната дата. Всички финансови активи на Групата, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност. Промените в справедливата им стойност са отчетени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

За всички дялове в договорни фондове, справедливите стойности са били определени на база последната актуална цена за обратно изкупуване, намалена с таксите за обратно изкупуване където е приложимо, обявена от Управляващото дружество на съответната колективна инвестиционна схема към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 2

При липса на пазарни цени, оценката на притежаваните финансови инструменти се извършва чрез общоприети методи за оценка на финансови активи, одобрени с вътрешните правила за оценка на финансови инструменти на Групата.

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 3

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Основната част от финансовите активи на Групата, класифицирани на Ниво 3 представляват инвестиция в акции на ПОК Съгласие АД. През периода са придобити финансови активи в размер на 489 хил. лв., които представляват облигации и капиталови инструменти. Те се оценяват по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност цена на придобиване с натрупаната лихва до момента.

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	19 336	17 888
Печалби, признати в:		
Печалбата или загубата	2 740	697
Покупки / прехвърлени от друго ниво	489	898
Продажби / прехвърлени в друго ниво	(259)	(147)
Салдо към 31 декември	22 306	19 336

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

13. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	12	51	63	
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	-	(6)	
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 679	370	2 049	
Вземания по предоставени заеми	(157)	(72)	(229)	
Търговски и други вземания	(60)	(13)	(73)	
Вземания от свързани лица	(2)	(2)	(4)	
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	(2)	
Неизползвани данъчни загуби	(154)	(103)	(257)	
	<u>1 310</u>	<u>231</u>	<u>1 541</u>	
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(381)		(571)	
Отсрочени данъчни пасиви	<u>1 691</u>		<u>2 112</u>	
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2021	Включени в група за освобождав ане	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	888	(883)	7	12
Дългосрочни вземания от свързани лица	(16)	-	10	(6)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 449	-	230	1 679
Вземания по предоставени заеми	(111)	-	(46)	(157)
Търговски и други вземания	(62)	28	(26)	(60)
Вземания от свързани лица	(1)	-	(1)	(2)
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	(1)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(84)	-	(70)	(154)
	<u>2 061</u>	<u>(855)</u>	<u>104</u>	<u>1 310</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(276)			(381)
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 337</u>			<u>1 691</u>

14. Предоставени заеми

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	29 355	26 069
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 519	3 377
Очаквани кредитни загуби	(2 301)	(1 537)
Общо вземания по предоставени заеми	30 573	27 909

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 29 355 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 26 069 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4 % - 6.5 %. През 2023 година е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 764 хил. лв. (2022 г.: 462 хил. лв.) Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 519 хил. лв., от които 807 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 3 377 хил. лв., от които 662 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца. Сделките и вземанията по тях са обезпечени с ликвидни акции, търгувани на БФБ, чиято справедлива стойност към 31 декември 2023 г. е определена в размер на 5 024 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 978 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати такива.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 37.2.

15. Търговски и други вземания

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по цесии	3 980	6 733
Търговски вземания	2 447	2 603
Други вземания	12 948	9 346
Очаквани кредитни загуби	(1 115)	(787)
Финансови активи	18 260	17 875
Данъци за възстановяване	121	33
Други вземания	618	27
Нефинансови активи	739	60
Търговски и други вземания	18 999	17 935

Вземанията по цесии в размер на 3 980 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 6 733 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни. Срокът на погасяване е до края на 2024 г. Вземанията по цесии не са обезпечени.

Търговските вземания към 31.12.2023 г. в размер на 2 447 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 4 831 хил. лв. по прекратен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по договор в размер на 4 602 хил. лв., остатък по прекратени предварителни договори за придобиване на инвестиционен имот в общ размер на 1 776 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 748 хил. лв.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба на търговски и други вземания в общ размер на 328 хил. лв. (2022 г.: 315 хил.лв.)

Нетната балансова стойност на търговските и други финансови вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и разхода в размер на 315 хил. лв., е признат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за очаквани кредитни загуби/ Приходи от възстановяване на обезценки, нетно“.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 37.2.

16. Вземания по предоставени аванси

Към 31.12.2023 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер на 21 944 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 22 562 хил. лв.).

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

- Към 31.12.2023 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 8 662 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7 492 хил. лв.).
- Към 31.12.2023 г. Групата е предоставила аванс в размер на 11 800 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 8 декември 2022 г. за придобиване на 100% от дяловете на търговско дружество (специализирано). Същият е прекратен през 2024 г.
- През 2022 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на финансови активи, чиито емитент е със седалище в Руската Федерация. Предоставен е аванс в руски рубли, за който към 31.12.2023 г. е призната приход от реинтегриране на обезценка в размер на 236 хил. лв. Балансовата стойност на предоставения аванс за покупка на финансови активи възлиза на 1 482 хил. лв.

17. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид намерението на ръководството на Групата и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

Към края на отчетния период натрупаните разходи в незавършеното строителство са:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Рекласификация от инвестиционни имоти, включително поземлените имоти и разходи по проектиране	6 217	-
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	2 656	-
Предоставени аванси за строителство	904	-
Капитализирани разходи за лихви и такси по проектно финансиране на строителството	79	-
Общо по проект строителство и изграждане:	<u>9 856</u>	-

Към 31 декември 2023 г. незавършеното строителство в размер на 8 937 хил. лв., представлява стойността на поземлените имоти, както и разходите по първия етап от строителството на обекта, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна, който е предназначен за продажба на клиенти. В тази сума са включени разходи за проектни работи, строителен надзор, изкопни работи и други видове строително - монтажни работи. През отчетния период в стойността на незавършеното строителство са капитализирани разходи за лихви и такси по получен целеви банков инвестиционен кредит, отпуснат през 2023 г. в размер на 79 хил. лв. Към 31 декември 2023 г. е извършен преглед на незавършеното строителство, за да се прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност. В резултат на този преглед, предвид началния етап на строителството на обекта, не са налице обстоятелства за обезценка.

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4 055	3 345
- евро	-	43
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	4 055	3 388
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Пари и парични еквиваленти	4 055	3 388

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 31 декември 2023 г., възлиза на 8 хил. лв. (2022 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

19. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

На 6 декември 2022 г. Алтерон АДСИЦ е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на своето дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор Групата е рекласифицирала активите и пасивите на Ти Ей Пропъртис ЕАД като активи и пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба по балансовата им стойност, описана по-долу, която е била по-ниска от справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата с изключение на инвестиционните имоти, които са рекласифицирани по справедливата им стойност, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	13 248	13 177
Отсрочени данъци	28	28
Текущи активи		
Предплащания и други активи	3	2
Пари и парични еквиваленти	9	41
Активи, класифицирани като държани за продажба	13 288	13 248
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъци	(890)	(883)
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	(34)	(33)
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	(924)	(916)

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход „(Загуба)/ печалба за годината от преустановена дейност“. Оперативната печалба/ (загуба) на групата за освобождаване и резултатът от преоценката на активите, класифицирани като държани за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	71	-
Разходи за външни услуги	(50)	(3)
Други разходи	(32)	(33)
(Загуба)/ печалба от оперативната дейност	(11)	(36)

(Загуба)/ печалба от преустановени дейности преди данъци	(11)	(36)
Разходи за данъци	(7)	-
(Загуба)/ печалба за годината от преустановена дейност	(18)	(36)

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	(32)	(6)
Парични потоци от преустановени дейности	(32)	(6)

20. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството-майка се състои от 9 980 925 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През първото тримесечие на 2018 г. Дружеството-майка увеличи регистрирания си капитал чрез емисия на 9 000 000 броя акции с номинална стойност в размер на 1 лв. и емисионна стойност 1,80 лв. Разликата между емисионна и номинална стойност в размер на 7 200 хил. лв. е отнесена в премиен резерв след приспадане на разходите по емисията в размер на 9 хил. лв.

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	31 декември 2023	31 декември 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	705 833	7,07
УПФ ЦКБ-СИЛА	674 721	6,76	-	-
УПФ Съгласие	608 806	6,10	-	-
Други акционери	4 741 474	47,51	6 025 001	60,37
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

21. Заеми

Заемите на Групата представляват задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Облигационни заеми	8 640	5 980	31 517	37 087
Банкови заеми	28 814	27 578	32 407	32 926
Заеми от търговски предприятия	-	-	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 598	12 983	-	-
Общо балансова стойност	51 052	46 541	63 924	70 013

Всички задължения са деноминирани в български лева.

Балансовата стойност на получените заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- фиксиран лихвен процент 5%;
- падеж 22.12.2024 г.;
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2023 г. е в размер на 6 035 хил. лв. (2022 г. 3 933 хил. лв.), представляващи задължения за лихви и главници.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 млн. лева със следните характеристики:

- ISIN: BG2100018212;
- Брой облигации: 30 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лева;
- плаващ лихвен процент-6 м. EURIBOR + 3.50%, но не по-малко от 3.00%;
- падеж 16.12.2029 г.;
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2023 г. е в размер на 798 хил. лв. (2022 г: 79 хил. лв.), представляващи задължения за лихви.

На 27.12.2017 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигацията: 1 000 лева;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания.

Емитент на облигацията е Алтерон АДСИЦ. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации се отчитат по амортизирана стойност. Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 2 012 хил. лв. (2022 г.: 2 003 хил. лв.), представляващи задължения за главници и лихви.

Към края на отчетния период, Групата има просрочени плащания на главница и лихви по облигационни емисии с падежи през декември 2023 година. Към датата на изготвяне на финансов отчет задълженията са платени и Групата няма просрочени плащания по облигационните заеми.

Към 31 декември 2023 г. Групата е страна по 7 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 11 август 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 1 862 хил. лв. (2022 г.: текущо в размер на 1 751 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил. лв. (2022 г.: 717 хил. лв.), а нетекущата – 3 768 хил. лв. (2022 г.: 4 485 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 18 хил. лв. (2022 г.: 17 хил. лв.), а нетекущата 78 хил. лв. (2022 г.: 93 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 240 хил. лв.;
- Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;

- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 781 хил. лв. (2022 г.: 521 хил. лв.), а нетекущата – 6 938 хил. лв. (2022 г.: 7 719 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 291 хил. лв. (2022 г.: 552 хил. лв.), а нетекущата – 2 419 хил. лв. (2022 г.: 2 530 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2022 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 9 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 138 хил. лв. (2022 г. - 190 хил. лв.), а нетекущата – 7 773 хил. лв. (2022 г.: 8 910 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил. лв. (2022 г.: 930 хил. лв.), а нетекущата – 6 508 хил. лв. (2022 г.: 7 438 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит за строителство:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени – 7 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 октомври 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – ипотека (втора към датата на учредяване) върху имот ведно с правото на строеж.

Към 31 декември 2023 г. няма текуща част на задължението по главницата на заема, а нетекущата е в размер 3 061 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв.

Лихвените нива по гореописаните кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80%.

На 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 6 000 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 3 години при променлив лихвен процент. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи, собственост на свързани лица.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 1 500 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 1 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 28 604 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 12 457 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 27 октомври 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – ипотека (трета към датата на учредяване) върху имот ведно с правото на строеж.

Към 31 декември 2023 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 31 хил. лв (2022 г.: текущо в размер на 1 751 хил. лв).

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 13 598 хил. лв. към 31.12.2023 г. са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 21 669 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,0% - 4,5%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Групата, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

22. Задължения по лизингови договори

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	156	194
Задължения по лизингови договори – текуща част	37	36
Задължения по лизингови договори	193	230

Групата е страна по договори за наем на офиси. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 9).

Договорът за лизинг налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за наем, Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2023 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания					
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2023 г.						
Лизингови плащания	43	43	43	43	37	209
Финансови разходи	(6)	(4)	(3)	(2)	(1)	(16)
Нетна настояща стойност	37	39	40	41	36	193

Разходите за лихви по лизинговия договор, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., са в размер на 6 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток по лизинговия договори за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е 43 хил. лв. (2022: 43 хил. лв.).

23. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосроч ни заеми хил. лв.	Краткосроч ни заеми хил. лв.	Лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023	70 013	46 541	230	116 784
Парични потоци:				
Плащания (главници)	-	(24 020)	(43)	(24 063)
Плащания на лихви	(143)	(3 628)	-	(3 771)
Постъпления	31	21 351	-	21 382
Непарични промени:				
Начислени лихви	33	4 439	6	4 478
Други непарични изменения	153	147	-	300
Прекласифициране	(9 630)	9 630	-	-
31 декември 2023	60 457	54 460	193	115 110

	Дългосроч ни заеми хил. лв.	Краткосрочн и заеми хил. лв.	Лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2022	89 247	24 951	265	114 463
Парични потоци:				
Плащания (главници)	(12 324)	(29 250)	(43)	(41 617)
Плащания на лихви	-	(4 459)	-	(4 459)
Постъпления	-	44 108	-	44 108
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	3 999	8	4 007
Други непарични изменения	161	121	-	282
Прекласифициране	(7 071)	7 071	-	-
31 декември 2022	70 013	46 541	230	116 784

24. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3 394	1 689
Задължения по договори за цесии	131	-
Задължения за покупка на инвестиции	5 040	5 784
Други задължения	3	40
Финансови пасиви	8 568	7 513
Почучени аванси	13 500	13 500
Други задължения	-	169
Данъчни задължения	128	420
Задължения към персонала и осигурителни дружества	129	113
Нефинансови пасиви	13 757	14 202
Текущи търговски и други задължения	22 325	21 715

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата. Част от задълженията са свързани с договори по цесии и са лихвоносни.

Задълженията за покупка на инвестиции са свързани с предварителни договори за покупко-продажба на финансови инструменти.

На 6 декември 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). Към 31 декември 2023 г. Групата е получила авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до 30 септември 2024 г..

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата погасява своите задължения обичайно в рамките на 30 – 180 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата и членове на Съвета на директорите, които следва да бъдат уредени през 2023 г.

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други предприятия под общ контрол на собствениците.

25.1. Сделки със собствениците

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Приходи от лихви	67	67
Погасени търговски вземания	206	27
Предоставени услуги	7	10

25.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Възстановени предоставени заеми	-	1 134
Предоставени заеми	20	-
Платени лихви	-	170
Приходи от лихви	1	58

25.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(159)	(147)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(13)
Общо възнаграждения	(170)	(160)

26. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 533	1 671
- други свързани лица под общ контрол	255	479
- очаквани кредитни загуби	(37)	(24)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 751	2 126

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	9	10
- ключов управленски персонал	4	3
- други свързани лица под общ контрол	20	103
Общо текущи задължения към свързани лица	33	116

Вземанията от и задълженията към свързаните лица са текущи и се събират/погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

Вземанията от собствениците в размер на хил. 1 532 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2024 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2024 г. и 6% фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемът е необезпечен.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 13 хил. лв.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 37.2.

27. Печалба от операции с финансови активи

Реализираната печалба от операции с финансови активи в размер на 10 021 хил. лв.(2022 г.: 2 773 хил. лв.) е генерирана от сделки и преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. През 2023 г. и 2022 г. Групата не е признавала приходи и разходи от сделки или преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	5 256	3 663
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност в печалбата или загубата	5 681	-
Загуба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(921)	(1 029)
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	6	167
Загуба от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(1)	(28)
	<u>10 021</u>	<u>2 773</u>

През отчетния период Групата е продала вземане на трето лице и е реализирала печалба в размер на 4 350 хил. лв.

28. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 210	1 949
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	53	25
Приходи от дивиденди	189	414
Финансови приходи	<u>2 452</u>	<u>2 388</u>

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(4 472)	(3 999)
Разходи по валутни операции	-	(446)
Разходи за лихви по лизингови договори	(6)	(8)
Банкови такси	(367)	(381)
Финансови разходи	<u>(4 845)</u>	<u>(4 834)</u>

29. Приходи от предоставени услуги

Приходите от продажби включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от управление на договорни фондове	1 767	1 630
Услуги свързани със сделки с ценни книжа	1 634	1 320
Наеми	11	11
	3 412	2 961

30. Други приходи

Другите приходи на Групата в размер на 1 705 хил. лв. (2022 г.: 2 055 хил. лв.) включват основно суми, признати като обезщетения за неустойки по неизпълнени договори от страна на контрагенти на Групата.

31. Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи на Групата в общ размер на 2 287 хил. лв. (2022 г. : 3 118 хил. лв.) включват разходи за външни услуги, разходи за персонала, разходи за амортизация на нефинансови активи, разходи за материали и консумативи и други разходи. Детайлна информация за разходите амортизация и обезценка на нефинансови активи в размер на 60 хил. лв. (2022 г. : 867 хил. лв.) е представена в пояснения 9 и 10.

Останалите видове оперативни разходи са както следва:

31.1. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Професионални услуги	(445)	(491)
Регулаторни и други такси	(162)	(222)
Поддръжка хостинг и интернет сайт	(13)	(14)
Други	(53)	(65)
	(673)	(792)

Одитът на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД е извършен от Бул Одит ООД

Грант Торнтон ООД в качеството си на независим финансов одитор е извършил независим финансов одит на индивидуалните финансови отчети на съществената част от дъщерните дружества.

Общия размер на възнаграждението за одиторски услуги на Групата възлиза на 38 хил. лв.

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други неаудиторски услуги от одиторите Грант Торнтон ООД и Бул Одит ООД.

31.2. Разходи за възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(860)	(785)
Разходи за социални осигуровки	(122)	(112)
Разходи за персонала	(982)	(897)

31.3. Други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Местни данъци и такси	(178)	(182)
Неустойки по търговски задължения	(235)	(231)

Разходи за административни и други такси	-	(5)
Разходи за материали	(32)	(28)
Други разходи	(127)	(116)
Други разходи	(572)	(562)

32. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	10 099	2 961
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(1 010)	(296)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(699)	(235)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 487	343
Текущ разход от данъци върху дохода	(222)	(188)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(231)	(104)
Разходи за данъци върху дохода	(453)	(292)

33. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на дружеството-майка. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	2023	2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	9 276 000	2 166 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,93	0,22

34. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент дружествата от Групата не са страна по правни спорове към 31 декември 2023 г. и съответно няма начислени провизии (2022 г.: 0 хил. лв.).

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023

35. Безналични сделки

През 2023 г. и 2022 г. Групата не е осъществила инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци. .

36. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2023	31 декември 2022
		хил. лв.	хил. лв.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, в т.ч.:		57 323	52 490
Борсово търгувани	12	33 197	31 236
Некотирани инструменти	12	24 126	21 068
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		48	186
Предоставени заеми	14	30 573	27 909
Вземания по предоставени аванси за финансови инструменти	16	21 944	9 272
Търговски и други вземания	15	18 260	17 875
Вземания от свързани лица	26	1 751	2 126
Пари и парични еквиваленти	18	4 055	3 388
		133 954	113 060

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Задължения по заеми	21	74 819	73 487
Задължения по облигационни заеми	21	40 157	43 067
Търговски и други задължения	24	8 568	7 513
Задължения по лизингови договори	22	193	230
Задължения към свързани лица	26	33	113
		123 770	124 410

Вижте пояснение 4.19 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 12.2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от управителите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

37.1. Анализ на пазарния риск

35.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро.

35.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, който е равен на плаващ компонент (валиден базов лихвен процент, EURIBOR или SOFIBOR) плюс надбавка.

През двата съпоставими периода Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на

12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

При промяна на лихвения процент по банковите и облигационните заеми с 1%, собственият капитал ще се увеличи/намали със 1 838 хил. лв.

35.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции.

37.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при депозиране на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	57 323	52 490
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	76 631	60 570
	133 954	113 060

Групата е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 21 669 хил. лв. Групата редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти е оценен чрез прилагане на рейтингов модел като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови агенции като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заеми се формира на база преглед и анализ относно спазването на условията по сключените договори. На регулярна база се извършва анализ на финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Равнението на движението на очакваните кредитни загуби за 2023 г. и 2022 г. е представено в таблиците по-долу:

Дългосрочни вземания от асоциирани предприятия хил. лв.	Предост авени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Предоставени аванси за финансови инструменти хил. лв.	Общо хил. лв.
--	---	--	---	--	--------------------------

Салдо към 01 януари 2023 г.	-	(1 537)	(787)	(24)	(446)	(2 794)
Признати загуби през периода	-	(764)	(616)	(13)	-	(1 393)
Обратно възстановени през периода	-	-	288	-	236	524
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(2 301)	(1 115)	(37)	(210)	(3 663)

	Дългосрочни вземания от асоциирани предприятия хил. лв.	Предост авени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Предоставен и аванси за финансови инструменти хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2022 г.	(27)	(1 075)	(472)	(13)	-	(1 587)
Признати загуби през периода	-	(498)	(346)	(11)	-	(855)
Обратно възстановени през периода	27	36	31	-	-	94
Рекласификация	-	-	-	-	(446)	
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(1 537)	(787)	(24)	(446)	(2 794)

За 2022 г. Групата отчита нетно кредитни загуби, свързани с финансов активи, последващо отчитани по амортизирана стойност, в размер на 761 хил. лв.

За 2021 г. Групата отчита нетно кредитни загуби, свързани с финансов активи, последващо отчитани по амортизирана стойност, в размер на 372 хил. лв. . През същия период дружеството е отчело очаквани кредитни загуби в размер на 59 хил. лв. във връзка с актив, класифициран като държан за продажба.

37.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	6 765	3 833	29 942	6 222
Задължения по заеми	16 175	2 340	51 576	8 379
Търговски и други задължения	8 270	131		
Задължения по лизингови договори	18	18	156	
Задължения към свързани лица	33	-	-	-
Общо	31 261	6 322	81 674	14 601

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	2 956	3 056	25 912	12 000
Задължения по заеми	14 380	26 230	20 999	11 927
Търговски и други задължения	7 490	-	-	-
Задължения по лизингови договори	18	18	194	-
Задължения към свързани лица	116	-	-	-
Общо	24 960	29 304	47 105	23 927

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

38. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Капиталът за представеният отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал на собствениците на предприятието – майка	50 307	41 031
Собствен капитал	50 307	41 031
Заеми	114 976	116 554
- Пари и парични еквиваленти	(4 055)	(3 388)
Нетен дълг	110 921	113 166
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	161 228	154 197
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	69%	73%

В качеството си на емитент на облигации, на Групата е наложено спазване на следните съотношения на база консолидиран финансов отчет:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31.12.2023 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 76.33 %;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви(изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2023 г. това съотношение е в размер на 1.10;
- **Текуща ликвидност:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.5. Към 31.12.2023 г. това съотношение е в размер на 0.91 на база индивидуален финансов отчет.

Групата е спазила външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2023 г. и 2022 г.

Към 31.12.2023 г. стойностите на съотношенията съгласно консолидирания отчет са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи – 67 % - няма нарушение на този показател;
- Покритие на разходите за лихви – 3.28 - няма нарушение на този показател;
- Текуща ликвидност – 2.06 – няма нарушения на този показател.

39. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 12 януари 2024 г. е подписан анекс за прекратяване на предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. София, Студентски град. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 1 400 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Търговски и други финансови вземания“.
- На 31 януари 2024 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 11 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.
- На 26 февруари 2024 г. е сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово, за което е заплатен аванс в размер на 185 хил. лв.

40. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 26.04.2024 г.



„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2023 г.

Седалище и адрес на управление

гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, п.к. 1618

Телефон

+359 882 86 23 47

Електронен адрес /e-mail/

office@idhbg.com

Интернет страница

www.idhbg.com

Информационна агенция, чрез която Дружеството

оповестява публично вътрешна информация:

www.infostock.bg

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Настоящият консолидиран доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 31 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Консолидираният докладът за дейността съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията, както и състоянието, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена Групата. Неразделна част от настоящия доклад е Декларацията за корпоративно управление, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121227792. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Протокол 37/27.05.1998 г. на КФН. Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Основната дейност на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса АД под борсов код 6R1. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е с регистриран капитал в размер на 9 980 925 лева, разпределен в 9 980 925 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.

Групата „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ се състои от предприятието–майка „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ и неговите дъщерни дружества:

- АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е секюритизация на недвижими имоти.
- ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 821171457 с основна дейност проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.
- АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121886369 с основна дейност инвестиционни услуги и дейности на територията на Р. България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие с със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.
- УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е дружеството, вписано в Търговския регистър под ЕИК 175126124, е с основна дейност управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип.
- ЕСТАКАДА ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 130121425 с основна дейност участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения.
- АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200096522 с основна дейност отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

имоти.

- ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200536466 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.
- БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 206228393 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Органите на управление на Дружеството-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

През 2023 г. в съвета на директорите участват Николай Петев Петков, Весела Пламенова Манчева и Биляна Илиева Вълкова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

2. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на месец декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. В момента имотният пазар в страната е под влияние на редица фактори, като висока инфлация, ръст в цените на строителните материали и ниски лихви по спестяванията и кредитите. В стремежа си да се пребори с растящата инфлация водещи централни банки и най-вече Федералният резерв на САЩ взеха безпрецедентни мерки. Паричната политика бе изменена рязко, като продължителната стимулираща политика бе заменена от повишения на лихвите и изтеглянето на стимулиращите мерки. Основната лихва в Съединените щати се покачи от 0.25% в началото на годината до 4.5% към края ѝ, докато в Европа и България промяната беше респективно от -0.5% до 2% и от 0% до 1.5%.

Ситуацията оказва влияние върху дейността и финансовото състояние на „Групата, но тя продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Информацията относно настъпилите през 2023 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от капитала на Дружеството, е публично оповестявана до Комисия за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа и обществеността /инвеститорите/, чрез специализираната финансова и икономическа медия Infostock.bg <https://www.infostock.bg/infostock/>, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2. Оповестената информация може да бъде намерена на интернет адрес <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/RAZHL>. За периода преди 23.08.2021 г. информацията е оповестена на интернет адрес <http://fininfo.news.bg/index.php?id=4&code=36>

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

2.1. ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ

В резултат на осъществената дейност през 2023 г. Групата реализира печалба в размер на 9 628 хил. лв., като отчита увеличение спрямо 2022 г. когато Групата отчита печалба на стойност 2 633 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Печалба от операции с финансови активи	10 021	2 773
Финансови приходи	2 452	2 388
Приходи от предоставени услуги	3 412	2 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	511	1 384
Други приходи	1 705	2 055
Финансови разходи	(4 845)	(4 834)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(870)	(761)
Други оперативни разходи	(2 227)	(2 251)
Разходи за амортизации	(60)	(867)
Печалба от оперативна дейност	10 099	2 848
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	113
Печалба преди данъци	10 099	2 961
Разходи за данъци върху дохода	(453)	(292)
Печалба за годината от продължаващи дейности	9 646	2 669
Загуба за годината от преустановени дейности	(18)	(36)
Печалба за годината	9 628	2 633
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	9 276	2 166
Неконтролиращото участие	352	467
Общо всеобхватен доход за годината	9 628	2 663
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	9 276	2 166
Неконтролиращото участие	352	467
Доход на акция:	0,93 лв.	0,22 лв.

Към 31.12.2023 г. Групата отчита общо активи в размер на 208 615 хил. лв., което представлява ръст от 4.48 % спрямо 2022 г. Собственият капитал възлиза на 68 001 хил. лв., като нараства с 16.49 % в сравнение с предходната година.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Активи		

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Нетекущи активи	55 180	63 210
Текущи активи	140 147	123 206
Активи държани за продажба	13 288	13 248
Общо активи	208 615	199 664
Собствен капитал		
Акционерен капитал	9 981	9 981
Общи резерви	193	193
Други резерви	460	460
Премиен резерв	7 191	7 191
Неразпределена печалба	23 206	21 040
Печалба за годината	9 276	2 166
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	50 307	41 031
Неконтролиращо участие	17 694	17 342
Общо собствен капитал	68 001	58 373
Пасиви		
Нетекущи пасиви	66 192	71 898
Текущи пасиви	73 498	68 477
Пасиви класифицирани като държани за продажба	924	916
Общо пасиви	140 614	141 291
Общо собствен капитал и пасиви	208 615	199 664

2.2. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност		2023 г.	2022 г.
Коефициент за обща ликвидност	Текущи активи / Текущи пасиви	1.91	1.80
Коефициент за незабавна ликвидност	(Краткосрочни финансови активи + Парични средства)/Текущи пасиви	0.78	0.77

Задлъжнялост		2023 г.	2022 г.
Коефициент „Обща задлъжнялост“	Общо дълг/ Общо активи	0.67	0.71
Коефициент „Финансова автономност“	Общо дълг/ Собствен капитал	2.07	2.42
Коефициент „Дългосрочен дълг към активи“	Дългосрочен дълг/ Общо активи	0.32	0.36
Коефициент на покритие на собствения капитал	Общо активи/ Собствен капитал	3.07	3.42

Рентабилност		2023 г.	2022 г.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Рентабилност на собствения капитал	Нетна печалба/ Собствен капитал	0.14	0.05
------------------------------------	---------------------------------	------	------

2.3. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Дружеството има инвестиции в следните дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2022 г. Участие %	31.12.2021 г. Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

Към 31.12.2023 г. Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ). Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на дъщерното дружество със съществено неконтролиращо участие Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	2023 г.	(в хил. лв.) 2022 г.
Активи		
Нетекущи активи	49 899	62 390
Текущи активи	33 324	20 090
Активи включени в групи за освобождаване	13 288	13 248
Общо активи	96 511	95 728
Нетекущи пасиви	34 433	36 864
Текущи пасиви	19 992	19 000
Пасиви, включени в групи за освобождаване	924	916
Общо пасиви	55 349	56 780
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 993	19 863
- неконтролиращо участие	20 169	19 085

3. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА.

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от управителите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

3.1. ПАЗАРЕН РИСК

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- *Валутен риск* – по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро;
- *Лихвен риск* – политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, който е равен на плаващ компонент (валиден базов лихвен процент, EURIBOR или SOFIBOR) плюс надбавка.

През двата съпоставими периода Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

- *Други ценови рискове* – Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции. Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност.

3.2. КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при депозиране на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както следва:

Финансови активи	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	57 323	52 490
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	76 631	60 570
	133 954	113 060

Групата е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 21 669 хил. лв. Групата редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. 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 са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти е оценен чрез прилагане на рейтингов модел като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови агенции като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

3.3. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 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.

5.1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти.

През 2023 г. Групата отчита приходи от продажба на услуги в размер на 3 413 хил. лв. Приходите от предоставени услуги от Групата включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите по отделни категории спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в т. 5.2. „Информация за общите приходи, разпределени по категория дейности“.

5.2. 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 ОТНОСИТЕЛНИЯТ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ - ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ДРУЖЕСТВОТО.

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Групата отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходите от предоставени услуги от Групата включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

Приходи от дейността

(в хил. лв)

ПРИХОДИ	2023 г.	2022 г.
Нетни приходи от продажби на:		
1. Продукция		
2. Стоки		
3. Услуги	3 412	2 961
4. Други	1 705	2 055
Общо за група	5 117	5 016
Финансови приходи		
1. Приходи от лихви	2 263	1 966
2. Приходи от дивиденди	189	414
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	5 687	167
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		8
5. Други, в т.ч. промяна в справедливата стойност на финансови активи	5 767	5 047
Общо за група	13 906	7 602
Общо приходи от дейността	19 024	12 618

Поради спецификата на дейността няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

През периода не са сключвани съществени сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

5.4. 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.

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други предприятия под общ контрол на собствениците. Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка.

Сделки със собствениците	(в хил. лв)	
	2023г.	2022 г.
Погасени предоставени заеми	-	-
Получени лихви	-	-
Приходи от лихви	67	67
Закупени вземания по заем	-	-
Погасени търговски вземания	206	27
Погасени търговски задължения	-	-
Предоставени услуги	7	10

Сделки с ключов управленски персонал	(в хил. лв)	
	2023 г.	2022 г.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(159)	(147)
Осигуровки	(11)	(13)
Общо възнаграждения	(170)	(160)

Към края на периода, Групата отчита следните разчети със свързани лица:

Текущи	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Вземания от:		
- собствениците	1 533	1 671
- други свързани лица под общ контрол	255	479
- очаквани кредитни загуби	(37)	(24)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 751	2 126

Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	9	10

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- ключов управленски персонал	4	3
- други свързани лица под общ контрол	20	103
Общо текущи задължения към свързани лица	33	116

Вземанията от и задълженията към свързаните лица са текущи и се събират/погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

Вземанията от собствениците в размер на хил. 1 532 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2024 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2024 г. и 6% фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемът е необезпечен.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 13 хил. лв.

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

През 2023 г. няма събития и показатели с необичаен характер, оказали съществено влияние върху дейността.

5.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНА ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2023 г. няма за сделки, водени извънбалансово.

5.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

Към 31.12.2023 г. Дружеството-майка притежава инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2023 г. Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	Секюритизация на недвижими имоти	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	Инвестиционен посредник	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00

Финансовите активи през представения отчетен период включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване и на разположение за продажба в краткосрочен период. Към края на периода Групата притежава инвестиции по следните категории финансови активи:

	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	4 050	2 859
Некотиран инструменти	304	159
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	48	186
Балансова стойност	4 402	3 204
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	29 147	28 377
Некотиран инструменти	23 822	20 909
Балансова стойност	52 969	49 286

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково и Монтана, Ботевград и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	49 025	49 025
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	10 249	10 249
Общо	59 274	59 274

През отчетния период Групата финансира своята дейност със собствени средства и привлечен капитал.

5.8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО

ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Към края на 2023 г. Групата има задължения свързани с облигационни заеми, банкови заеми, заеми от търговски предприятия и задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2023	2022	2023	2022
Облигационни заеми	8 640	5 980	31 517	37 087
Банкови заеми	28 814	27 578	32 407	32 926
Заеми от търговски предприятия	-	-	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 598	12 983	-	-
Общо балансова стойност	51 052	46 541	63 924	70 013

Балансовата стойност на получените заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Облигационни заеми:

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 млн. евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Фиксиран лихвен процент 5%
- Падеж 22.12.2024 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2023 г. е в размер на 6 035 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, с адрес гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117 в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 млн. лева със следните характеристики:

- ISIN: BG2100018212;
- Брой облигации: 30 000 броя;

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- Номинал на облигация: 1 000 лева;
- Плаващ лихвен процент с минимална стойност 3%
- Падеж 16.12.2029 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2023 г. е в размер на 798 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД в полза на "Кепитъл Инвест" ЕАД, ЕИК 121878333, с адрес гр. София, ул. Стефан Караджа № 2 в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

На 27.12.2017 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 млн. лева със следните характеристики:

- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигацията: 1 000 лева;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания

Емитент на облигацията е „Алтерон“ АДСИЦ. Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 2 012 хил. лв.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, „Алтерон“ АДСИЦ е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Банкови заеми:

Към 31 декември 2023 г. Групата е страна по договори за банкови инвестиционни кредити:

Банков инвестиционен кредит:

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс надбавка.
- Размер на кредита – 2 000 хил. лв;
- Срок на кредита – 11 август 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката
- Валута, в която се извършват плащанията – лева ;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. задължението по главницата на заема е натекущо в размер на 1 862 хил. лв. (2022 г. текущо в размер на 1 751 хил лв.)

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс надбавка.
- Размер на кредита – 6 820 хил. евро;
- Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил. лв., а нетекуща – 3 768 хил. лв. Задължението по лихви за 2023 г. са текущи в размер на 18 хил. лв. , а нетекущата 78 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 8 240 хил. лв.;
- Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита и първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 781 хил. лв. (2022 г.: 521 хил. лв.), а нетекущата – 6 938 хил. лв.(2022 г.: 7 719 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.),

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата..

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 291 хил. лв., а нетекущата – 2 419 хил. лв. (2022 г.: 2 530 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2021 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени – 9 100 хил. лв.;

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 138 хил. лв. (2022 г.: 190 хил. лв.), а нетекущата – 7 773 хил. лв. (2022 г.: 8 910 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2021 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 8 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2023 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил. лв., а нетекущата – 6 508 хил. лв. (2022 г.: 7 438 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит за строителство

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 7 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 октомври 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – ипотека (втора към датата на учредяване) върху имот ведно с правото на строеж..

Към 31 декември 2023 г. няма текуща част на задължението по главницата на заема, а нетекущата е в размер на 3 061 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв

Лихвените нива по гореописаните кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80%.

На 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 6 000 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 3 години при променлив лихвен процент. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи, собственост на свързани лица.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 1 500 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 1 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 28 604 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 12 457 хил. лв.

Банков кредит – овърдрафт

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 27 октомври 2025 г.;

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- Погасяването е на датата на падежа
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – ипотека (трета към датата на учредяване) върху имот ведно с правото на строеж/

Към 31 декември 2023 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 31 хил. лв (2022 г.: текущо в размер на 1 751 хил. лв).

Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти:

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 13 598 хил. лв. към 31.12.2023 г. са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 21 669 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,0% - 4,5%.

5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО, ИЛИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

Към края на 2023 г. Групата отчита вземания по предоставени заеми с балансова стойност в размер на 30 573 хил. лв.

	(в хил. лв.)	
	2023 г.	2022 г.
Вземания по предоставени заеми	29 355	26 069
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 519	3 377
Очаквани кредитни загуби	(2 301)	(1 537)
Общо вземания по предоставени заеми	30 573	27 909

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 29 355 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 26 069 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4 % - 6.5 %. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 462 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 519 хил. лв., от които 807 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 3 377 хил. лв., от които 662 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца. Сделките и вземанията по тях са обезпечени с ликвидни акции, търгувани на БФБ, чиято справедлива стойност към 31 декември 2023 г. е определена в размер на 5 024 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 978 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

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

През периода не е извършвана нова емисия ценни книжа.

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

През отчетния период не са публикувани прогнози за постигане на финансови резултати.

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

Групата посреща своите задължения без затруднения. При необходимост „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, както и дружествата включени в консолидацията биха могли да преговорят текущите си задължения, както и да привлекат допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

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

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с постигане на следните цели:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

За финансиране на дейността и реализиране на целите се използват собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

5.14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

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

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

Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

5.16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Органът на управление на предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

През отчетния период не е извършвана промяна в управителния орган. През 2023 г. в Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Николай Петев Петков.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

5.17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

5.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Не са известни договорности, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери или облигационери.

5.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

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

5.20. ИМЕНА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕЛЕФОН, ЕЛЕКТРОННА ПОЩА И АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ.

Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството: Диян Пламенов Георгиев;

Телефон: +359 896 369 740;

Електронна поща: diyangeorgiev90@gmail.com;

Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

5.21. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение да публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предвид посочените в Закона за счетоводството критерии, може да бъде направен извод, че за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не възниква задължение за докладване на нефинансова информация.

5.22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите се променят спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

6. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.

Към 31.12.2023 г. Групата не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност. Групата не притежава патенти и лицензии.

7. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВА МРЕЖА.

Групата няма клонова мрежа в страната и чужбина.

8. 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.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск е дадена в точка 3 от настоящия доклад.

9. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- **Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.**

През 2023 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции;

- **Основанието за придобиванията, извършени през годината.**

Няма обстоятелства за деклариране;

- **Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.**

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не притежава собствени акции към края на 2023 г.

10. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- **Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите.**

Весела Пламенова Манчева – 29 382.24 лв.;

Биляна Илиева Вълкова – 6 000.00 лв.;

Николай Петев Петков – 9 360.00 лв.;

- **Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.**

Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на Дружеството.

- **Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството.**

Информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

- **Участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Весела Пламенова Манчева	"СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124	не	не
Биляна Илиева Вълкова	"АЛТЕРОН" АДСИЦ, ЕИК 148146418; "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726; "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552 "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД, ЕИК 200536466	не	не
Николай Петев Петков	"ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726; "СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124; "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552	не	не

- Договорите по чл. 240б, сключени през годината.

Няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- Планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

През 2024 г. Групата ще се стреми да осигури способността да съществува като действащо предприятие, като същевременно продължи дейността с цел постигане на икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД ще участва активно в управлението на дъщерните дружества за преодоляване на икономическите затруднения и постигане на по-висока икономическа ефективност. Групата възнамерява да продължи усъвършенстването на организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на персонала. Усилията на ръководството през 2024 г. ще бъдат насочени към подобряване състоянието на Групата и постигането на желаните финансови резултати.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на Групата пред техните акционери. Корпоративното управление в „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата, включени в консолидацията се основава на следните принципи:

- Защита правата на акционерите;
- Разкриване на информация и прозрачност;

- Осигуряване на добро управление на Дружеството от страна на управителните органи.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията като емитенти, регистрирани на Българска фондова борса - София, извършват дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление. Групата изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, относно 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.

Групата 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 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.

В съответствие със законовите изисквания и следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализираната финансова и икономическа медия Infostock.bg <https://www.infostock.bg/infostock/>, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2 на КФН. Оповестената информация може да бъде намерена на интернет адрес <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/RAZHIL>. За периода преди 23.08.2021 г. информацията е оповестена на интернет адрес <http://fininfo.news.bg/index.php?id=4&code=36>. Дружеството има своя интернет страница, където публикува новини, отчети и настъпили промени в структурата му - <http://www.idhbg.com/>.

Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от страна на акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие 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.

12. ВЪПРОСИ СВЪРЗАНИ С КЛИМАТА.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Понастоящем законодателите, регулаторните органи и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. ЕС прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта, съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Към настоящия момент „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не отчита екологични, социални и управленски фактори при вземане на инвестиционни решения. Основните причини, поради които гореизброените фактори не се вземат под внимание са, че Дружеството няма достъп до достатъчно надеждни данни, спрямо които да класифицира дадена инвестиция, като устойчива спрямо различните екологични, социални и управленски фактори. Освен това, предвид мащаба на дружеството, разходите за набирането и класифицирането на данни, касаещи екологични, социални и управленски фактори при всяка една инвестиция са непропорционално по-големи от евентуалните бъдещи ползи.

Както и през предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

През 2023 г. инфлацията в България се е свила до 4,7% спрямо тази през 2022 г. Това сочат последните данни на Националния статистически институт (НСИ) за период на изследване до 31 декември 2023 г.

Това е най-ниското ниво от септември 2021 г., когато потребителските цени започнаха да набират скорост с възстановяването от пандемията, а впоследствие избухнаха с двуцифрен темп заради войната в Украйна.

В края на 2023 г. за първи път от над две години инфлацията във всички сектори се понижава до едноцифрени нива, след като допреди месец в ресторанти и хотели и в сектор здравеопазване все още надхвърляше 10%.

След резкия скок на цените през 2022 г. и през миналата ръстът на потребителските цени във всички сектори продължи. Тенденцията обаче беше на забавяне на темпа - от 16.7% през януари инфлацията падна до 4.7% през декември - почти толкова бързо, колкото се покачи преди това.

Така според статистиката средногодишната инфлация за 2023 г. възлиза на 9.5% при 15.3% през 2022 г. Прогнозите са и тази година ценовото напрежение да продължи да се успокоява, но не толкова бързо, колкото досега, а здравословните нива от около 2% вероятно няма скоро да бъдат достигнати.

За 2023 г. средно най-много са поскъпнали храните, както и услугите на ресторанти и хотели (съответно с 13.7% и 13.5% средногодишно). Тъй като обаче именно храните представляват най-голям дял от разходите на домакинствата - над 30%, повечето хора останаха с усещане за доста по-висока инфлация, отколкото официално отчита статистиката. Измерена по европейската методология инфлацията в България през декември е 5% - с около 2 пункта над средната за еврозоната, след като показателят във валутния съюз леко се покачи в края на годината. Средногодишната стойност на хармонизирания ценови индекс (ХИПЦ) пък

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

е 8.6% - приблизително в синхрон с прогнозите на икономистите, повечето от които бяха в порядъка на 8-9%.

Дата: 26.04.2024 г.

Подпис:

гр. София

Весела Манчева

Изпълнителен директор



**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
към консолидирания доклад за дейността
на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД**

31 декември 2023 г.

**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.

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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е част от група предприятия по смисъла на § 1., т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и е предприятие-майка, което притежава пряко над 50 % от гласовете в общото събрание на следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2023 Участие в %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	Секюритизация на недвижими имоти	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	Инвестиционен посредник	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00

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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не прилага 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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.

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

I. ГЛАВА ПЪРВА – КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 31.12.2023 г. Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е в следния състав:

- Николай Петев Петков – Председател;
- Весела Пламенова Манчева – Изпълнителен директор;

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

- Биляна Илиева Вълкова – Независим член.

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 приема 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) 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.

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 висше 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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 устава на Дружеството, 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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 решенията 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 информация и електронната страница на Дружеството.

Конфликт на интереси

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

Членовете на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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.

Съветът на директорите 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.

II. ГЛАВА ВТОРА - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

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

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството 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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит 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.

III. ГЛАВА ТРЕТА - ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Корпоративното ръководство на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се оповестява чрез специализираната финансова и икономическа медия [Infostock.bg](https://www.infostock.bg) <https://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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

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 си 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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.

IV. 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://www.idhbg.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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД счита, че с дейността си през 2023 г. е създад предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2023 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. 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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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, ако бъдат издавани такива 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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 Националният 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 установени 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 за 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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е представено в точка 3 от годишния доклад за дейността - Описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството.

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 съвременна 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 31.12.2023 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07
УПФ ЦКБ – Сила	674 721	6,76
УПФ Съгласие	608 806	6.10

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.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

Съгласно разпоредбите на чл. 21, ал. 2 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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, удостоверяващ 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. 43 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ 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. Съветът на директорите се състои от три лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съгласно чл. 44, ал. 3 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, 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 имат висше 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.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, съставът на избория 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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна 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 квалифицирано мнозинство от 4/5 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. 47 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.

Нови акции могат да бъдат издадени по решение на СД.

Обратното изкупуване на акции на холдинга може да се извърши по решение на ОС на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от представения капитал при следните условия: общата номинална стойност на изкупените акции не надвишава 10 на сто от капитала на холдинга като се спазват изискванията на чл. 15 от Устава; акциите – предмет на сделката по изкупуването, са изплатени изцяло; изкупуването е до размера на неразпределената печалба на холдинга. Редът и начина на обратно изкупуване се определят с решение на общото събрание и съгласно действащия нормативен ред.

Холдингът оповестява, най – късно до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването, чрез бюлетина на регулирания пазар на ценни книжа информация за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 15, ал. 5 и за инвестиционен посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Членовете на СД притежават правомощия да емитират и или изкупуват обратно акции. Обратното изкупуване на акции се управлява от СД, който има право да продава акциите на холдинга на фондовите борси или на потенциални инвеститори. СД трябва да води постоянен отчет за акциите в „оборотния портфейл“ и да публикува в рамките на годишния доклад за дейността си информация относно броя на класовете на всички изкупени от холдинга собствени акции.

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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 44 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три лица. Най-малко една трета от членовете на съвета на директорите трябва да бъдат независими 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. 49, ал. 2 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 (три) месеца, за да обсъжда състоянието и развитието на Дружеството.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 7-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2023 г.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъствалите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

7. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА МНОГООБРАЗИЕ, ПРИЛАГАНА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С АСПЕКТИ, КАТО ВЪЗРАСТ, ПОЛ ИЛИ ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ, ЦЕЛИТЕ НА ТАЗИ ПОЛИТИКА НА МНОГООБРАЗИЕ, НАЧИНЪТ НА ПРИЛОЖЕНИЕТО Й 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 „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД попада в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Дата: 26.04.2024 г.

Подпис:

гр. София

Весела Манчева

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Весела Пламенова Манчева, в качеството ми на представляващ на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с ЕИК 121227792 и адрес на управление гр. София, бул. "Братя Бъкстон" 40

и

2. Цветанка Бончева Михайлова, пълномощник на Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството на съставител на финансовия отчет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с ЕИК 121227792 и адрес на управление гр. София, бул. "Братя Бъкстон" 40

На основание чл. 100о, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД;

2. Годишният доклад за дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД към 31.12.2023 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

София, 29.04.2024.г.

(Весела Манчева – изп. директор)

(Цветанка Михайлова – упълномощено лице)