

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2020 г.**  
**на**  
**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД**

**Наименование:** „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ Акционерно Дружество.

**Седалище:** Република България, гр. София, район „Витоша“.

**Адрес на управление:** Република България, гр. София, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40

**Телефон:** 0884 – 27 – 44 – 51

**Електронен адрес /e-mail/:** [st.avramova@abv.bg](mailto:st.avramova@abv.bg)

**Интернет страница:** [www.idhbg.com](http://www.idhbg.com)

## 1. Обща информация

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (наричано по - нататък още „дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК 121227792 с адрес на управление: гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е регистрирано в Република България. Основната дейност на холдинговото дружество включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружествата, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружествата, в които холдинговото дружество участва; всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Весела Пламенова Манчева.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има регистриран капитал в размер на 9 980 925 (девет милиона деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин двадесет и пет)лева, разпределен в 9 980 925 (девет милиона деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин двадесет и пет) обикновени поименни акции с номинал 1.00 /един/ лев всяка.

## 2. Преглед на дейността

През отчетната 2020 г. дейността на дружеството беше съсредоточена основно върху намаляване на инвестиционния риск.

В изключително затруднена пазарна среда, дружеството продължи оказването на финансова помощ и специализирани консултантски услуги на нуждаещите се дъщерни дружества, за повишаване на ефективността от дейността им.

Оказвана беше методическа помощ по реструктуриране на разходите, изготвяне на програми на предприятията в затруднено икономическо положение и работа при по - гъвкаво използване на работното време, с цел запазване на добрите специалисти. За всички настъпили обстоятелства, които по смисъла на закона се считат за вътрешна информация, „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД уведомява своевременно по законно определения ред. По-важните събития, свързани с дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и станали публично достояние на обществеността са както следва: През отчетния период бяха представени в съответните срокове в КФН, БФБ и на обществеността, междинен индивидуален отчет за 4-то тримесечие на 2019 г.; междинен консолидиран отчет за 4-то тримесечие на 2019 г.; ; междинен отчет за облигации за 4 -то тримесечие на 2019 г.; заверен от регистриран одитор годишен индивидуален отчет за 2019 г., заверен от регистриран одитор годишен консолидиран отчет за 2019 г.; междинен индивидуален отчет за 1-во тримесечие на 2020 г.; междинен консолидиран отчет за 1-во тримесечие на 2020 г.; тримесечен индивидуален отчет за 2-ро тримесечие на 2020 г., тримесечен консолидиран отчет за 2-ро тримесечие на 2020 г.; междинен отчет за облигации за 2-ро тримесечие на 2020 г.; междинен индивидуален отчет за 3-то тримесечие на 2020 г.; междинен консолидиран отчет за 3-то тримесечие на 2020 г. ; междинен отчет за облигации за 3 -то тримесечие на 2020 г.

**Важни събития за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, настъпили през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.**

- На 18.03.2020 г. е сключен Договор между „Рок Инженеринг“ ЕООД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, за покупко – продажба на акции. Цената, която „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД заплаща на „Рок Инженеринг“ ЕООД за всичките 500 бр. акции, представляващи 100 % от капитала на Нипет „ЕАД“ е в размер на 58 700.00 лв. По същия договор „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се задължава да заплати на „Рок Инженеринг“ ЕООД сумата от 70 000 евро, за придобиване правото на собственост върху поземлен имот с площ от 3 120 кв. м., в местност Вилна зона, Малинова долина.;
- На 20.03. 2020 г. е сключен Договор за кредит с плаващ лихвен процент между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, в размер на 9 7 000 лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г., при лихвен процент, не по – малко от 2,2 %. Предмет на договора е учредяване в полза на Банката на особен залог върху 324 355 бр. акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 53, 61 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.
- На 16.04.2020 г. е сключен Анекс 1 към Договора за банков кредит от 20.03.2020 г. между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, според, който Анекс се добавя точка със следния текст“ „24.3. Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 482 511 бр. Акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, собственост на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.
- В началото на 2020 г. Поради разпространението на коронавирус (covid – 19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата действителност на редица предприятия и икономически отрасли. Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. Ръководството на дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус епидемията върху бъдещото финансово състояние и влиянието му. Въздействието на коронавируса би довело до волатилност на финансовия и ценови риск, което е възможно да доведе до негативен ефект върху резултатите на дружеството.;
- На 14.10.2020 г. беше проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:
  - Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” за 2019 г.;
  - Общото събрание на акционерите на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.;
  - Общото събрание на акционерите на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г.;
  - Общото събрание на акционерите приема годишния консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” за 2019 г.;
  - Общото събрание на акционерите на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019 г.;
  - Общото събрание на акционерите на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг”

одобрява и приема проверки и заверен консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2019 г., съгласно чл. 246 от ТЗ, като същата бъде отнесена към Неразпределена печалба.;
- Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г. , като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;
- Общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД приема предложената от СД Политика за възнагражденията на СД.;
- Общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД избира за регистриран одитор Марий Апостолов, чрез специализирано одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ЕООД, което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД за 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите избира следните членове на Одитния комитет на Дружеството с мандат от 3 (три) години: Валентина Любомирова Жисова – Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова –член на Одитния комитет.;
- Общото събрание приема актуализирането на Статута на Одитния комитет.

През отчетния период макроикономическата среда остана неблагоприятна за развитие на стопанските субекти.

Трудностите, които съпътстваха дейността на дружеството през предходната година продължиха и през отчетната 2020 година, а именно:

- Несигурна икономическа среда, която пречи на стопанските субекти да изграждат насоките си на развитие за повече от една година;
- Слабости в икономическото законодателство с често променяща се нормативна уредба;
- Продължаващата икономическа стагнация, високо равнище на безработица, в резултат на което търсенето намалява;
- Междуетерна задлъжнялост, пораждаща верижни финансови проблеми и недоверие между контрагентите на пазара.



### **Важни събития за Дружеството, настъпили след края на отчетния период.**

На 23.02.2021 г. Беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, на което бяха взети решения за удължаване мандата на Съвета на директорите и избирането на Николай Петев Петков, за нов член на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър на 09.03.2021 г.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад продължават да бъдат в сила редица ограничителни мерки, които оказват своя негативен ефект върху икономическата активност като цяло, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Разработването на ваксини срещу коронавируса поражда надежда за постигането на имунитет от по-широк кръг от населението, в резултат на което да бъдат предприети действия към облекчаване на ограничителните мерки. На тази база, очакванията са през второто тримесечие на 2021 г. да започне постепенно възстановяване на икономическата активност и в средносрочна перспектива от две години тя постепенно се върне на нивата отпреди кризата. Несигурността в очакванията остава поради недостатъчния към момента производствен капацитет на фармацевтичните компании за изпълнение на всички поръчки от засегнатите държави, което води до забавяне на масовата ваксинация. Това поражда риск от последващи вълни от инфекция, както и мутиране на вируса по подобие на откритите наскоро вариации с по-силно заразен щам, което може да доведе до необходимост от адаптиране на ваксините. В този смисъл в различните държави скоростта на връщането на икономическите нива преди COVID-19 ще зависи от степента на заразата и достъпа до ваксини, като е възможно да се наблюдават различни темпове на възстановяване на икономическата активност на местните пазари. Това е възможно да засили неравенството между засегнатите от коронакризата пазари и да наложи взимането на решения от правителствата и централните банки за поддържане или увеличаване на фискалния и паричния стимул на тези пазари. Рестартирането на икономиката може и да не бъде толкова лесен процес, тъй като това зависи от поведението на потребителите и тяхната активност. Продължителната безработица, несигурността за работните места, както и ефекта на фалити, сливания и придобивания в световен мащаб може да забави този процес.

Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. В допълнение, увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на Дружеството. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и

икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

### **3. Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рискът може да се дефинира като несигурността, дадена прогноза да не съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

#### **3.1. Систематични или „Общи“ рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън дружеството и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Дружеството не би могло да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния климат и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не излъчват благоприятни сигнали към инвеститорите.

По данни от изследванията на НСИ, общият показател за бизнес климат в страната не благоприятства инвестиционния процес. Стопанската конюнктура отбелязва плаха оптимистична нагласа на бизнеса и на потребителите. Очакванията са леко обнадеждаващи.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Високата безработица води до обедняване на населението, а от там и до ниска покупателна способност и непрекъснато намаляване на търсенето. Вzeti заедно тези фактори оказват негативно влияние върху финансовия резултат на дружеството.

#### **3.2. Несистематични рискове**

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД има пряк контрол. В зависимост от пораздащите ги фактори. Несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поразда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и

вътрешни доставчици. Тази дейност беше силно засегната от глобалната криза, която създаде допълнителна несигурност по отношение на търсенето на предлаганите услуги както в страната така и извън нея.

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат.

Дружеството се стреми да намали Бизнес риска в следните направления:

- ✓ диверсификация на инвестиционния портфейл; активно управление на инвестициите;
- ✓ контрол по изпълнение на приетите планове и стратегии за развитие; изграден екип по управление на ликвидността;
- ✓ оптимизиране на разходите, съобразно с тяхната целесъобразност и ефективност;
- ✓ непрекъснато поддържане на качеството на услугите и адаптирането им в съответствие с нагласата на потребителите.

### **Финансовият риск**

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено - обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се наблюдават, за да се определят адекватни цени на активите на дружеството, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства направените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### **Пазарен риск**

Пазарният риск включва - валутен риск. Валутният риск за дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лева.

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на акциите, държани като финансови активи за търгуване, тъй като промените на пазара определят техните нива. За намаляване на ценовия риск се извършва периодичен анализ и обсъждане за актуализиране спрямо промените на пазара.

#### **Кредитен риск**

Финансовите активи на дружеството са вземания от клиенти, вземания по предоставени заеми и аванси за финансови активи и парични средства. Кредитен риск е основно рискът, при който дружеството няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Паричните, включително разплащателни операции, са ограничени до банки с добра репутация и ликвидност.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите

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

#### **Оперативен риск**

В резултат на коронавируса Covid-19 бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Запази се броя и структурата на служителите, наети по договори за управление и не се наложи да се пристъпва към освобождаване им. Промени в режима и начина на работа също не бяха необходими с изключение на това, че работната среда беше организирана така, че да се спазва препоръчителната безопасна дистанция между служителите, при спазване на указанията и предписанията на здравните власти. На служителите бяха предоставени средства за дезинфекция и предпазни маски, а достъпът на външни лица до офисите и помещенията беше силно ограничен.

Въпреки положителните очаквания, свързани със сериозен напредък в разработването на няколко ваксини срещу COVID-19, през последните няколко месеца на 2020 г. се наблюдава поетапно връщане към по-рестриктивни мерки от страна на редица правителства с цел овладяване на последващите вълни на пандемията през есенно-зимния сезон в Европа. В края на 2020 г. се подготви Национален план за ваксиниране на населението срещу COVID-19, като изпълнението му към датата на финансовия отчет е в своя ранен етап. Действията по него се координират с общата Стратегия за ваксини срещу коронавируса на ЕС, тъй като Европейската комисия и държавите членки постигнаха съгласие по съвместно действие на равнище ЕС по отношение на осигуряване на доставките на достатъчно ваксини и предоставяне на подкрепа за разработването на ваксини.

#### **4. Систематизирана финансова информация**

##### **Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2020 г. са в размер на 23 540 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиции в дъщерни предприятия – 22 254 хил. лв.

Инвестиции в асоциирани предприятия – 1 286 хил. лв.



## Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2020 г. са в размер на – 44 556 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Краткосрочни финансови активи – 16 757 хил. лв.

Вземания по предоставени заеми – 9 313 хил. лв.

Вземания по цесии и други вземания – 1 657 хил.лв

Предоставени аванси за финансови активи – 1 730 хил.лв

Вземания от свързани лица – 2 445 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти – 12 654 хил. лв.

Общо активи – 68 155 хил. лв.

## Собствен капитал

Към 31.12.2020 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 23 872 хил. лв.

Акционерен капитал – 9 981 хил. лв.

Общо резерви – 193 хил. лв.

Премиен резерв – 7 176 хил. лв.

Други резерви – 291 хил. лв.

Натрупана печалба– 6 231 хил. лв.

Печалба (загуба) за периода

Дружеството приключва финансовата 2020 г. с Печалба в размер на 1 517 хил. лв.

### 4.1. Анализ на дейността и финансовото състояние на Дружеството

Към 31 декември 2020 г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 9 981 хил. лв. и надвишава натрупаната печалба, която е в размер на 6 231 хил. лв..

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## 5. Данни за управителните органи

Съветът на директорите към 31.12.2020 г. е в състав:  
Весела Пламенова Манчева – Изпълнителен директор;  
Биляна Илиева Вълкова – Председател на СД  
Майя Ангелова Пенева – независим член на СД  
Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Весела Манчева.

**6. Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите на дружеството към края на 2020 г. съгласно представени от лицата декларации:**

Съвет на директорите	Брой притежавани акции към 31.12.2020 г.
Весела Манчева –Изпълнителен директор	Не притежаваща акции
Биляна Вълкова – Председател на СД	Не притежаваща акции
Майя Пенева – Независим член	Не притежаваща акции

**7. Данни за директора за връзки с инвеститорите:**

Станислава Христова Аврамова;  
Тел. 0884 – 27 – 44 – 51;  
E-mail: st.avramova@abv.bg.

**8. “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.**

**9. След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития или значителни не коригиращи събития, които да повлияят на резултата на дружеството освен оповестените по-горе в т.2.**

**10. Не се предвиждат инвестиции и сделки извън обичайната дейност на Дружеството, които да повлияят върху Финансовото състояние на дружеството и резултатите от дейността му**

## **11. Капитал**

Акционерният капитал на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД към 31.12.2020 г. възлиза на 9 980 925 лева. Акционерният капитал е разпределен на 9 980 925 броя акции с номинал 1 лев. Основни акционери на Дружеството са:

"Дивелъпмънт Груп" АД, притежаващ 3 250 091 бр. акции или 32.56 % от капитала на Дружеството и Загора Фининвест АД, притежаващ 705 833 бр. акции или 7.07 % от капитала на Дружеството. Доходът на една акция към 31.12.2020 г. е в размер на 0.15 лева.

**12. Участието на членовете на съветите 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:**

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	1. "Грийнхаус Стрелча" АД; 2. "Стратегия Асет Мениджмънт" АД	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Майя Ангелова Пенева	1. "Нео Лондон Капитал" АД; 2. "Дивелъпмънт Груп" АД; 3. "Дивелъпмънт Асетс" ЕАД; ( до 22.12.2020 г.)	Не притежава участие	1. "Нео Лондон Капитал" АД
Билиана Илиева Вълкова	1. "Дивелъпмънт Груп" АД; 2. "Алтерон" АДСИЦ; 3. "Дивелъпмънт Асетс" ЕАД; 4. "Ти Ей Пропъртис" ЕАД; 5. Сдружение "Асоциация на Инвеститорите Консултанти"	Не притежава участие	Сдружение "Асоциация на Инвеститорите Консултанти"

### 13. Намерения за 2021 г.

Активно участие в управлението на дъщерните дружества за преодоляване на икономическите затруднения и постигане на по-висока икономическа ефективност;

Усъвършенстване организацията на работа и непрекъснато повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор;

- Постигане на икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск чрез политика на гъвкавост;

- Реструктуриране на инвестиционния портфейл.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2021 г.:

Целите на ръководството във връзка с управлението на Дружеството и през 2021г. са свързани основно с осигуряване на темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, продължаващата световна пандемия във връзка с коронавируса COVID – 19 и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

През 2021г. ще продължим да анализираме потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерките, свързани с нея с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможни евентуални ефекти върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата ситуация, динамика в развитието на COVID - 19 и невъзможността от предвиждане на бъдещото на епидемията, практически е невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Дружеството и финансовото състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID – 19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на Дружеството и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължат да функционират като действащо предприятие. Дружеството извършва и изследва отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитане на дейността си за следващи отчетни периоди, а именно върху влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчитани към 31.12.2020г. и необходимостта от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Извършва се анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се правят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци.

Ръководството текущо следи портфейла си от вземания и с оглед реализиране на доходност за Дружеството търси начини за неговото оптимизиране. Основно предизвикателство за 2021г. ще бъде неутрализиране ефекта от коронавирусната пандемия, но мениджмънтът има оптимистични очаквания за решаването на проблема в глобален мащаб. Очакванията са за повишаване на събираемостта на вземанията и придобиването на по-качествени такива, които да осигурят един равномерен темп на нарастване на печалбата на Дружеството.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.



Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с постигане на разумна доходност за акционерите при консервативни нива на риск. Реализирането им през 2021 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на COVID-19.

#### **14. Отчет за изпълнение на Програмата за Прилагане на Международно Признати Стандарти за Добро Корпоративно Управление на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.**

През 2020 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 14.10.2020 г.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД пред неговите акционери.

Корпоративното управление в "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД 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.

##### **14.1. Функции и задължения на Съвета на директорите**

Със своята дейност, Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството, изгражда политика в областта на риска, неговото управление и вътрешния одит, дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес - плана на дружеството, сделки от съществен характер, дефинира политиката на дружеството по отношение разкриването на информация и връзка с инвеститорите.

В дружеството е изградена финансово - информационна система, осигуряваща спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация. Съветът на директорите спазва изискванията залегнали в приетия през 2011 г. Етичен кодекс за поведение на членовете на СД.

В своята дейност членовете на Съвета на директорите се стремят към взаимно уважение, зачитане професионалния опит и квалификация на всеки от тях. Те се стремят такъв тип взаимоотношения да се прилагат и спрямо служители, инвеститори, контрагенти и акционери.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

#### 14.2. Избор и освобождаване на членовете 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.

В състава на Съвета на директорите една трета от членовете му са независими директори. В състава на Съвета на директорите има членове, които са в управлението на дружеството от създаването му.

В договора за възлагане на управлението, сключван с изпълнителния член на Съвета на директорите, се определят неговите задължения и задачи, размера на възнаграждението му, задълженията му за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Останалите членове спазват задълженията вменени им в Устава на дружеството, приетите Правила за работа на Съвета на директорите, общите правила съгласно действащите нормативни актове (ТЗ, ЗППЦК, ЗПФИ), прилагани в дружеството.

#### 14.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите е определен от Устава на дружеството.

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

Съветът на директорите в съответствие с компетенциите на своите членове е осъществил надлежно разделение на задачите и задълженията по между си.

Независимият директор контролира действията на изпълнителното ръководство чрез ефективно участие в работата на одитния комитет, създаден в дружеството.

Независимият директор не е председател на Съвета на директорите, но съгласно делегираните му права в устройствените актове на дружеството, упражнява ефективен контрол и извършва действия, защитаващи правата на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания, професионална квалификация, образование и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция в управлението.

Членовете на Съвета на директорите активно участват във всякакви форми за повишаване квалификацията им във връзка с корпоративното управление, промени в законодателството, повишаване изискванията в различните отрасли на стопанската дейност, в които дружеството има интереси.

Само един от членовете на Съвета на директорите участва в управителни органи на други дружества.

#### 14.4. Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, на които не се възлага управлението на дружеството е в размер не по-малък от минималния осигурителен праг за дейността, определен съгласно НКИД. Това възнаграждение е постоянно и се определя от Общото събрание на акционерите. Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите, се определя в договора за възлагане управлението на дружеството. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството.

Възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите са:

Весела Пламенова Манчева – 9 720 лв.;

Биляна Илиева Вълкова – 6 000 лв.;

Майя Ангелова Пенева – 6 000 лв.

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни парични и/или непарични възнаграждения.

#### 14.5. Конфликт на интереси

За максимално избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси, в устройствените актове на дружеството са създадени процедури, според които всеки член на съвета на директорите, следва да разкрива пред съвета съществуването на такъв конфликт.

Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

(а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

(б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Всяка подобна сделка подлежи на предварително одобрение съгласно законния орган на дружеството - Общото събрание или Съвета на директорите.

#### 14.6. Комитети

Одитният комитет осъществява своята дейност съгласно приет Правилник (Статут) на Одитния комитет.

Одитният комитет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се състои от 2 (двама) членове в състав: Валентина Любомирова Жисова - Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова, - Член на Одитния. Членовете на Одитния комитет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се избират за срок от 3 (три) години. След изтичане на мандата членовете на Одитния комитет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове от Общото събрание на акционерите.

Членовете на Одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите по предложение на Председателя на Съвета на Директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

#### 14.7. Одит и вътрешен контрол

Съгласно вътрешна Наредба за статута и функциите на Одитния комитет, последният писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите е създал система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация, както и идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагаща ефективното му управление.

#### 14.8. Защита правата на акционерите

За защита правата на акционерите, в дружеството са изготвени правила за организирането и провеждането на редовните и извънредни Общи събрания на акционерите, които гарантират упражняването правото на глас, както и равнопоставеното третиране на всички акционери и правото на всеки да изрази мнението си по точките от дневния ред и за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите.

Съветът на директорите се стреми писмените материали свързани с дневния ред на Общите събрания да - бъдат конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите и да са достъпни за тях.

На заседанието на Общото събрание присъстват всички членове на Съвета на директорите.

Създадена е организация гарантираща правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

#### 14.9. Разкриване на информация

В дружеството е изградена и се поддържа система за разкриване на информация, гарантираща равнопоставеност на адресатите на тази информация (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност).

Създадената система за разкриване на информация, не позволява злоупотреби с вътрешна информация, осигурява пълна навременна, вярна и разбираема информация, която да дава възможност за обективни и информирани решения и оценки на инвеститорите.

Съветът на директорите контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация. Определени са лицата, имащи достъп до вътрешна информация. Изготвени са писмени материали с разяснения за правата и задълженията им. Провеждат се периодични срещи обучения, при настъпили изменения в нормативната уредба или постъпили нови лица.

Разработена е и се поддържа интернет страница на дружеството с утвърдено съдържание. Разкриваната чрез интернет страницата на дружеството информация включва:

- История: Данни за дружеството;



- Устав на дружеството;
- Данни за управителните органи;
- Информация: финансова; вътрешна; друга регулирана информация;
- Дружества: Акционерна структура на дружеството;
- Новини;
- Контакти.

Разкриването на информация се предоставя по ред и начин определен съгласно действащото законодателство.

#### 14.10. Заинтересовани лица

В дружеството е създадена политика за идентифицирането на заинтересованите лица по отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие, като се отчитат техните интереси и ръководството се стреми за привличането им при решаване на определени, изискващи позицията им, въпроси.

В своята политика към заинтересованите лица, Съветът на директорите се съобразява със законовите изисквания.

#### 15. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има нает 1 служител на трудов договор.

**16. Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2020 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**17. 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.

"Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е

посочена по - горе в доклада - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено. Дружеството не е изложено на риск на паричния поток.

**18. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. 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.**

Ръководството на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството. Средствата от увеличението на капитала Дружеството насочва за изпълнението на бизнес стратегията на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, за инвестиции в неговата Група, за придобиване на нови дялови участия.

#### **19. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството**

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

#### **20. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2020 г., членовете на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД не притежават акции и облигации от капитала на Дружеството.

#### **21. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност**

Към 31.12.2020 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

#### **22. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския закон**

1. 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 2020 г. "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" не е придобивало и не е прехвърляло

собствени акции.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

### **23. Наличие на клонове на предприятието**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

**Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

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 емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

“Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД реализира основно финансови приходи, които са в размер на 3 247 хил. лв. за 2020 г.

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, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Според спецификата на дейността на дружеството, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	31.12.2020 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Финансови приходи, в т. ч. Приходи от лихви по заеми, Приходи от лихви за забава и Приходи от дивиденди	3 247	100 %

През 2020 година няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

**3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

- На 18.03.2020 г. е сключен Договор между „Рок Инженеринг“ ЕООД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, за покупко – продажба на акции. Цената, която „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД заплаща на „Рок Инженеринг“ ЕООД за всичките 500 бр. акции, представляващи 100 % от капитала на Нипет „ЕАД“ е в размер на 58 700.00 лв. По същия договор „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се задължава да заплати на „Рок Инженеринг“ ЕООД сумата от 70 000 евро, за придобиване правото на собственост върху поземлен имот с площ от 3 120 кв. м., в местност Вилна зона, Малинова долина.;

- На 20.03. 2020 г. е сключен Договор за кредит с плаващ лихвен процент между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, в размер на 9 700 лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г., при лихвен процент, не по – малко от 2,2 %. Към него са сключени договори за особен залог на акции : Предметът на договорите е: 1. учредяване в полза на Банката на особен залог върху 324 355 бр.акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 53, 61 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.; 2. учредяване в полза на Банката на особен залог върху 482 511 бр.акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 32, 06 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

- На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с плаващ лихвен процент в размер на 15 000 000 лева, за закупуване на дялове от увеличението на капитала на ДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юрп – Конкорд Асет Мениджмънт. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%. Заемът е обезпечен с вземането за записаните дялове от капитала на фонда и с 534 434 броя акции на Алтерон АДСИЦ. Към него са сключени договори за особен залог на акции. Предметът на договорите е: 1. 1. учредяване в полза на Банката на особен залог върху 534 434 бр.акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 35, 51 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.; 2. учредяване в полза на Банката на особен залог върху вземане на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД от набирателна сметка, разкрита в Райфайзенбанк ЕАД, по която „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД да внесе паричната вноска за записаните 1032 000 дяла от увеличението на капитала на ДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юрп.

През м. януари 2021 г. увеличението на капитала е отменено и Дружеството погасява 12 600 000 лева от банковия заем.;

**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 емитентът или негово 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 Дружеството включват собственици, дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия и ключов управленски персонал. През 2020 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица. Всички останали сделки със свързани лица са оповестени в Пояснение 24 към Индивидуалния Годишен Финансов отчет. През разглеждания отчетен период, Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или се отклоняват от пазарните условия.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

**Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.**

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

**Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.**

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодически преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

**Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Дружеството през 2020 г.**

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В резултат имаше рязък спад в борсовите котировки на основните акции, търгувани на БФБ. Въпреки негативния ефект от пандемията, цените на акциите, в които

Дружеството е инвестирало, не бяха значително повлияни.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Няма такива сделки.

**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 икономическа група и източниците/начините на финансиране:**

- Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:
  - „Алтерон“ АДСИЦ – 51,00 %;
  - „Пътища и Съоръжения – ГМС“ ЕООД – 100,00 %;
  - ИП „АБВ-Инвестиции“ ЕООД – 100,00 %.
  - „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД – 98,00 %;
  - „Естакада“ ЕООД – 100,00 %;
  - „АлтеронПропърти“ ЕООД – 51,00 %;
  - Ти Ей Пропъртис“ ЕАД - 51,00 %
  - „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД притежава 47 % от капитала на „Агро Търговия“ ООД, инвестиция на Дружеството в асоциирано предприятие;
- Дружеството притежава 28,68 % от капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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 31.12.2020 г.. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД притежава облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент 5 % и падеж 22.12.2024 г.

- На 18.03.2020 г.е сключен Договор между „Рок Инженеринг“ ЕООД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, за покупко – продажба на акции. Цената, която „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД заплаща на „Рок Инженеринг“ ЕООД за всичките 500 бр. акции, представляващи 100 % от капитала на Нипет „ЕАД“ е в размер на 58 700.00 лв. По същия

договор „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се задължава да заплати на „Рок Инженеринг“ ЕООД сумата от 70 000 евро, за придобиване правото на собственост върху поземлен имот с площ от 3 120 кв. м., в местност Вилна зона, Малинова долина.;

- На 20.03. 2020 г. е сключен Договор за кредит с плаващ лихвен процент между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, в размер на 9 7 000 лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г., при лихвен процент, не по – малко от 2,2 %. Към него са сключени договори за особен залог на акции : Предметът на договорите е: 1. учредяване в полза на Банката на особен залог върху 324 355 бр.акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 53, 61 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.; 2. учредяване в полза на Банката на особен залог върху 482 511 бр.акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, които представляват 32, 06 % в капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит между ЦКБ АД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с плаващ лихвен процент в размер на 15 000 000 лева, за закупуване на дялове от увеличението на капитала на ДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юръп – Конкорд Асет Мениджмънт. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%. Заемът е обезпечен с вземането за записаните дялове от капитала на фонда и с 534 434 броя акции на Алтерон АДСИЦ. Към него са сключени договори за особен залог на акции.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 11 764 хил. лв. към 31.12.2020 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 Дружеството 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 19 088 хил. лв. Договореният лихвен проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,5%. Акции, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

Дружеството притежава и текущи задължения, както и задълженията по цесии. Текущите задължения са в български лева и са възникнали в хода на дейността на Дружеството. Част от задълженията по цесии са лихвоносни.

Информацията относно задълженията на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е предоставена в Пояснения 14 и 15 от Индивидуалния годишен финансов отчет.

Към 31 декември 2020 г. дъщерното дружество на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – „Алтерон“ АДСИЦ има сключени следните банкови кредити:

- Банков инвестиционен кредит – 3,200 хил. лв. с Падѐж 15.04.2022 г.;
- Банков инвестиционен кредит – 1 600 хил. евро с Падѐж 29.09.2022 г.;
- Банков инвестиционен кредит – 1 440 хил. евро с Падѐж 28.04.2021 г.;
- Банков инвестиционен кредит – 1 263 хил. евро с Падѐж 26.05.2021 г.;
- Банков инвестиционен кредит – 1 008 хил. евро с Падѐж 27.05.2021 г.;
- Банков кредит овърдрафт – 600 хил. лв. с Падѐж 11.08.2022 г.

- Банков инвестиционен кредит – 6 820 хил. лв. с Падеж 25.09. 2029 г.
- Банков оборотен кредит – 630 хил. лв. с Падеж 17.04.2020 г.;
- Банков инвестиционен кредит – 4 000 хил. лв. с Падеж 25.12.2031 г.;
- Банков кредит овърдрафт – 600 хил. лв. , Срок на кредита – 12 месеца.

Към 31.12.2020 г. „Алтерон“ АДСИЦ има сключен Облигационен заем в размер на 10 000 000 лева, с падеж 28.12.2025 г.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 7 035 хил. лв., включват заеми, предоставени от Дружеството и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 5% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е отчетен приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в общ размер на 2 хил. лв.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 092 хил. лв., от които 378 хил. лв. лихви , са с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 декември 2020 г. в размер на 4 542 хил. лв., в резултат на което не се признава кредитна загуба към 31 декември 2020 г.

Вземанията по цесии и другите вземания в размер на 1 657 хил. лв. представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 91 хил. лв.

Дружеството е предоставило аванс в размер на 1 840 хил. лв. за покупка на финансови инструменти. Общата сума по сделката е в размер на 2 000 хил. лв., които са платени в срока на договора - 21.02.2021 г. Прехвърлянето на финансовите активи на Дружеството следва да се извърши в срок до 21.02.2022 г.

Към 31.12.2020 г. предоставените заеми и аванси от страна на Дружеството са описани в Пояснения: 9, 10, 11 от Индивидуалния Годишен Финансов отчет.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През разглеждания отчетен период не е извършена нова емисия ценни книжа.



**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

“Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да предоговори текущите си задължения, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

**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 цели на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД използва както собствен капитал, който към 31.12.2020 г. е в размер на 23 872 хил. лв., така и набраните средства от облигационната емисия. Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на “Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството увеличава паричните си потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

През разглеждания отчетен период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.

**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 рисковете.**

Дружеството прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През разглеждания отчетен период не е извършена промяна в състава на членовете на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД. Дружеството се представлява от Весела Пламенова Манчева – Изпълнителен директор.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2020 г възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите са общо в размер на 21 720 лв. или на всеки член поотделно, както следва:

Весела Пламенова Манчева – 9 720 лв.;  
Биляна Илиева Вълкова – 6 000 лв.;  
Майя Ангелова Пенева – 6 000 лв.

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни парични и/или непарични възнаграждения.

През годината не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

През периода Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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 на дружеството не притежават акции.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (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 такива договорености.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

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

**21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството е Станислава Христова Аврамова, тел. 0884-27-44-51, адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Братя Бъкстон" № 40.

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 18 март 2021 г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:**

.....  
/Весела Манчева/

