

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

30 юни 2022 г.



Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация		809	809
Имоти, машини и съоръжения	10	298	321
Други нематериални активи		3	6
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		1 289	1 264
Инвестиционни имоти	11	73 699	72 313
Дългосрочни финансови активи	12	3 259	2 382
Отсрочени данъчни активи	13	318	276
Нетекущи активи		79 675	77 371
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	45 923	47 367
Предоставени заеми	14	29 534	27 766
Търговски и други вземания	15	13 264	12 802
Вземания по предоставени аванси	16	15 212	15 181
Вземания от свързани лица	22	2 323	2 246
Пари и парични еквиваленти	17	2 843	2 314
Текущи активи		109 099	107 676
Общо активи		188 774	185 047

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		435	460
Премиен резерв		7 216	7 191
Неразпределена печалба		21 040	17 912
Печалба за годината		1 327	3 128
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		40 192	38 865
Неконтролиращо участие	8.2	17 247	16 875
Общо собствен капитал		57 439	55 740
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	39 937	42 824
Задължения по заеми	19	48 874	46 423
Задължения по лизингови договори		212	230
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 418	2 337
Нетекущи пасиви		91 441	91 814
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	9 881	5 944
Задължения по заеми	19	17 543	19 007
Задължения по лизингови договори		35	35
Търговски и други задължения	20	12 379	12 454
Задължения към свързани лица	22	36	33
Провизии	28	20	20
Текущи пасиви		39 894	37 493
Общо пасиви		131 335	129 307
Общо собствен капитал и пасиви		188 774	185 047

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 3 месеца към 30 юни 2022	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.	За 3 месеца към 30 юни 2021
Печалба от операции с финансови активи		1 245	807	513	123
Финансови приходи	23	1 236	815	431	664
Приходи от предоставени услуги	24	1 315	720	936	494
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	661	661	-	-
Други приходи		1 181	764	399	-
Финансови разходи	23	(2 526)	(1 493)	(1 336)	(811)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно		(286)	(230)	(89)	(197)
Други оперативни разходи	25	(985)	(480)	(753)	(355)
Печалба от оперативна дейност		1 841	1 564	101	(82)
Печалба от бизнес комбинации		-	-	472	-
Печалба преди данъци		1 841	1 564	573	(82)
Разходи за данъци върху дохода	26	(142)	(86)	(40)	(16)
Печалба за периода		1 699	1 478	533	(98)
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 327	739	294	86
Неконтролиращото участие		372	345	239	(184)
Общо всеобхватен доход за периода		1 699	1 478	533	(98)
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 327	739	294	86
Неконтролиращото участие		372	345	239	(184)
Доход на акция:	27	0,13 лв	0,07 лв.	0,03	0,01 лв.

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 981	193	7 191	460	21 040	38 865	16 875	55 740
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
(Загуба) за периода	-	-	-	-	1 327	1 327	372	1 699
Общо всеобхватен доход за периода					1 327	1 327	372	1 699
Салдо към 30 юни 2022 г.	9 981	193	7 191	460	22 367	40 192	17 247	57 439

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2021 г.	9 981	193	7 191	460	17 912	35 737	16 642	52 379
Неконтролиращо участие, възникващо при бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	452	452
Продажба на акции в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	452	452
Печалба/(Загуба) за периода	-	-	-	-	294	294	239	533
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	294	294	239	533
Салдо към 30 юни 2021 г.	9 981	193	7 191	460	18 206	36 031	17 333	53 364

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	за 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	за 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи		6 671	1 258
Придобиване на финансови активи		(3 521)	(1 292)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти		(1 709)	(161)
(Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		(957)	(21 352)
Предоставени краткосрочни заеми		(1 498)	(26)
Постъпления от предоставени заеми		155	127
Постъпления от лихви		3	71
Постъпления от клиенти		1 295	5 002
Плащания към доставчици		(575)	(178)
(Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно		75	235
Плащания към персонал и осигурителни институции		(390)	(308)
Други потоци от оперативна дейност, нетно		961	470
Нетен паричен поток от оперативна дейност		510	(16 154)
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(5)	-
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия		7	-
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства		-	8 896
Инвестиции в дъщерни предприятия		-	24
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		2	8 920
Финансова дейност			
Постъпления от заеми		8 025	21 931
Плащания по заеми		(7 258)	(27 109)
Плащания на лихви		(728)	(430)
Плащания по финансов лизинг		(22)	(27)
Нетен паричен поток от финансова дейност		17	(5 635)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		529	(12 869)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	17	2 314	14 337
Пари и парични еквиваленти в края на периода		2 843	1 468

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 26.08.2022 г.

Приложение към междинния съкратен консолидиран 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, БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕАД, ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД.

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 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.

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.

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.

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

През 2020 г. в съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Майя Ангелова Пенева.

На 09.03.2021 г. Майя Пенева е освободена от заеманата длъжност. Новият член на съвета на директорите е Николай Петев Петков.

Към 30 юни 2022 г. в Групата има двадесет и двама служители наети на трудов договор (31 декември 2021 г.: двадесет и един служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от три месеца до 30 юни 2022 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.

Междинният съкратен консолидиран 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 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично до отпадането ѝ на 1 април 2022 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. 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 Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността на групата, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, продължаващите ефекти от световна пандемия във връзка с 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.

Ръководството текущо следи портфейла си от вземания и с оглед реализиране на доходност за Групата търси начини за неговото оптимизиране, като реструктурира вземания, които смята, че са по-рискови. Основно предизвикателство за годината е неутрализиране ефекта от пандемията, като 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 Групата.

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. Ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие изготвянето на междинния съкратен консолидиран финансов отчет.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Групата са:

- Изменения в МСФО 3 – Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и годишни подобрения 2018 – 2020;

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 МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица 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.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г.

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получи широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица.

Военният конфликт на територията на Украйна от страна на Руската федерация доведе до спад на руската рубла с над 25% (към 01 март 2022 г.). С цел предотвратяване на обезценяване на руската рубла, Руската федерация от своя страна въведе редица ограничителни мерки, сред които временна забрана на чуждестранни лица да продават свои инвестиции както и покупка на чуждестранна валута за руски рубли, плащанията по задължения към чуждестранни лица да се извършват само в руски рубли и други.

Дъщерното дружество “Пътища и съоръжения - ГМС” ЕООД има сключен предварителен договор за покупка на финансови активи, чиито емитент е със седалище в Руската Федерация. След започване на военните действия и предвид създадите се обстоятелства и ограничения, действията по изпълнението на предварителния договор са преустановени и ще бъдат възобновени и финализирани, когато и ако ситуацията го позволи.

Във връзка с гореизложението и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Групата е извършила преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на повишен риск. На база на извършения анализ ръководството не е идентифицирало изложеност на съществен валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Предоставения аванс за покупка на акции от руски емитент представляват по-малко от 1 % от активите на групата. Ето защо ръководството счита, че към момента тази сделка не оказва съществено влияние върху дейността на Групата.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2022 Участие %	31 декември 2021 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
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху 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
„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

8.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

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	
	30 юни 2022 г.	31 декември 2021 г.	за 6 месеца към 30 юни 2022 г.	за 6 месеца към 30 юни 2021 г.	30 юни 2022 г.	31 декември 2021 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	372	239	17 247	16 875

През периода приключващ на 30 юни 2022 г. и на 31 декември 2021 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2022 г.

Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана по-долу:

	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	77 473	76 087
Текущи активи	11 807	12 160
Общо активи	89 280	88 247
Нетекущи пасиви	42 663	40 879
Текущи пасиви	7 318	8 829
Общо пасиви	49 981	49 708
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 043	19 655
- неконтролиращо участие	19 256	18 884
	За 6 месеца към 30 юни 2022	За 6 месеца към 30 юни 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	1 156	404
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	661	-
Финансови приходи	-	929
Финансови разходи	(776)	(602)
Разходи за външни услуги	(155)	(127)
Разходи за персонала	(14)	(19)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	-	5
Други разходи	(105)	(101)
Печалба/(загуба) преди данъци	767	489
Разходи за данъци	(7)	-
Печалба/(загуба) за периода	760	489
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	387	249
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	373	240
Общо всеобхватен доход за годината	760	489
Нетен паричен поток от оперативна дейност	606	(15 978)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	8 960
Нетен паричен поток от финансова дейност	(532)	7 065
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	236	47

8.3. Придобиване на Ботевград пропъртис ЕООД през май 2021 г.

През м. Май 2021 г. Групата придоби контрол върху 51,00% от дяловете на Ботевград пропъртис ЕООД със седалище в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40 чрез покупка на 100 % от дяловете на Ботевград пропъртис ЕООД от Алтерон АДСИЦ. От датата на придобиването дружество Ботевград пропъртис е реализирало загуба в размер на 8 хил. лв. Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Ботевград пропъртис ЕООД е извършено през 2021 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	5 447
Общо активи	5 447
Задължения	(52)
Нетни разграничими активи	5 395

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	5 395
Общо възнаграждение	(2 754)
Неконтролиращо участие	(2 644)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(3)

9. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: 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
	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 245	-	-	1 245
Финансови приходи	1 618	-	(382)	1 236
Приходи от предоставени услуги	1 317	5	(7)	1 315
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		661	-	661
Други приходи	30	1 151	-	1 181
Финансови разходи	(2 069)	(776)	319	(2 526)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(346)	-	60	(286)
Други оперативни разходи	(711)	(274)	-	(985)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 084	767	(10)	1 841

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2022 г.

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба/(загуба) преди данъци	1 084	767	(10)	1 841
Разходи за данъци върху дохода	(135)	(7)	-	(142)
Печалба за годината	949	760	(10)	1 699
Активи на сегмента	135 792	89 280	(36 298)	188 774
Пасиви на сегмента	92 543	49 981	(11 189)	131 335

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	253	3	-	256
Финансови приходи	280	-	(49)	231
Приходи от предоставени услуги	430	3	(3)	430
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	-	-
Други приходи	-	276	-	276
Финансови разходи	(451)	(279)	(52)	(678)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(53)	-	-	(53)
Други оперативни разходи	(242)	(92)	-	(334)
Оперативна печалба на сегмента	217	(89)	-	128
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба преди данъци	217	(89)	-	128
Разходи за данъци върху дохода	2	-	-	2
Печалба за годината	219	(89)	-	130
Активи на сегмента	78 072	66 166	(30 071)	114 167
Пасиви на сегмента	38 608	24 195	(1 145)	61 658

10. 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	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	21	118	401	540
Новопридобити активи	5	-	-	5
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2022 г.	26	118	401	545
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(20)	(52)	(147)	(219)
Амортизация	(3)	(7)	(18)	(28)
Салдо към 30 юни 2022 г.	(23)	(59)	(165)	(247)
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	3	59	236	298

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2021 г.	21	116	397	534
Корекции, дължащи се на преоценка на лизинговите задължения			4	4
Новопридобити активи	-	2	-	2
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	21	118	401	540
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2021 г.	(17)	(36)	(99)	(152)
Амортизация	(3)	(16)	(48)	(67)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(20)	(52)	(147)	(219)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	1	66	254	321

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в междинния съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други оперативни разходи“.

11. Инвестиционни имоти

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

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	45 161
Новопридобити, чрез покупка	25 576
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	7 359
Новопридобити чрез последващи разходи	19
Продажба на инвестиционни имоти	(6 220)
Префактурирани извършени разходи (ПУП)	(18)
Възстановени аванси	(1 100)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 536
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	72 313
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	72 313
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	725
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	661
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	73 699

Инвестиционни имоти на стойност 49 874 хил. лв. към 30 юни 2022 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2021 г.: 49 334 хил. лв.).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	63 449	62 788
- аванси за придобиване	10 250	9 525
Общо	73 699	72 313

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

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.

	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	2 490	1 803
Некотиран инструменти	591	408
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	178	171
Балансова стойност	3 259	2 382

	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	26 084	27 209
Некотиран инструменти	19 839	20 158
Балансова стойност	45 923	47 367

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

1. Финансови активи в размер на 2 490 хил. лв. (2021 г.: 1 472 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 591 хил. лв. (2021 г.: 408 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.
3. Финансови активи, в размер на 178 хил. лв. (2021 г.: 331 хил. лв.) представляват закупени облигации.

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

1. Финансови активи, в размер на 25 819 хил. лв. (2021 г.: 26 842 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.
2. Финансови активи в размер на 2 253 хил. лв. (2021 г.: 2 068 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.
3. Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 17 586 хил. лв. (2021 г.: 17 586 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 265 хил. лв. (2021 г.: 367 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 15 782 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 219 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. 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.

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2022 г.

30 юни 2022 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	24 857	5 963	18 184	49 004
Общо	24 857	5 963	18 184	49 004

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	18 416	12 864	18 298	49 578
Общо	18 416	12 864	18 298	49 578

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 2021 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	888	-	-	888
Дългосрочни вземания от свързани лица	(16)	-	-	(16)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 449	-	81	1 530
Вземания по предоставени заеми	(111)	-	(32)	(142)
Търговски и други вземания	(62)	-	-	(62)
Вземания от свързани лица	(1)	-	-	(1)
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(84)	-	(10)	(95)
	2 061	-	39	2 100
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(276)			(318)
Отсрочени данъчни пасиви	2 337			2 418
Нето отсрочени данъчни активи	2 061			2 100

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2022 г.

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2020	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	871	5	12	888
Дългосрочни вземания от свързани лица	(7)	(3)	(6)	(16)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 154	-	295	1 449
Вземания по предоставени заеми	(86)	-	(25)	(111)
Търговски и други вземания	(61)	-	(1)	(62)
Вземания от свързани лица	-	-	(1)	(1)
Пари и парични еквиваленти	-	-	-	-
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	(1)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	-	-	(84)	(84)
	1 870	2	189	2 061
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(155)			(276)
Отсрочени данъчни пасиви	2 025			2 337
Нетно отсрочени данъчни активи	1 870			2 061

14. Предоставени заеми

	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	27 549	25 607
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 305	3 234
Очаквани кредитни загуби	(1 320)	(1 075)
Общо вземания по предоставени заеми	29 534	27 766

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 27 549 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 25 607 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 4,0% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 245 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 305 хил. лв., от които 593 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 3 234 хил. лв., от които 521 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 30 юни 2022 г. е определена в размер на 4 932 хил. лв. (31 декември

2021 г.: 4 794 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

15. Търговски и други вземания

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по цесии	4 425	3 858
Търговски вземания	3 989	4 810
Други вземания	4 943	4 522
Очаквани кредитни загуби	(495)	(472)
Финансови активи	12 862	12 718
Данъци за възстановяване	30	27
Други вземания	372	57
Нефинансови активи	402	84
Търговски и други вземания	13 264	12 802

Вземанията по цесии в размер на 4 425 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 3 858 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Търговските вземания към 30.06.2022 г. в размер на 3 989 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Основната част от другите вземания са предоставени аванси и суми с обезщетителен характер по прекратени предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти.

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

16. Вземания по предоставени аванси

Към 30.06.2022 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 15 212 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 181 хил. лв.) От тях 6 175 хил. лв. са предоставени по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано).

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 843	2 314
Пари и парични еквиваленти	2 843	2 314

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 30 юни 2022 г., възлиза на 7 хил. лв. (2021 г.: 7 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

18. 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.

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г. е представен, както следва:

	30 юни 2022	30 юни 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	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
ДФ Прайм асетс*	-	Под 5%	619 100	6,20
Други акционери	6 025 001	60,37	5 405 901	54,17
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

19. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2022	31 декември 2021	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	9 881	5 944	39 937	42 824
Банкови заеми	2 891	4 680	48 874	46 423
Заеми от търговски предприятия	1 976	1 937	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 676	12 390	-	-
Общо балансова стойност	27 424	24 951	88 811	89 247

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. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2022 г. е в размер на 6 183 хил.

лв., представляващи задължения за лихви и главници. Главница в размер на 1 956 хил. лв. и лихви в размер на 293 хил. лв. са с падеж на плащане 22.06.2022 г.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирало облигационен заем на обща стойност 30 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN: BG2100018212;
- Брой облигации: 30 000 броя;
- 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. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2022 г. е в размер на 493 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихви в размер на 449 хил. лв. са с падеж на плащане 16.06.2022 г.

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. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2022 г. е в размер на 3 229 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници. Главница в размер на 1 000 хил. лв. и лихви в размер на 229 хил. лв. са с падеж на плащане 28.06.2022 г.

Към 30 юни 2022 г. Групата е страна по следните договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.; Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка; Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 240 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 4 700 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 9 100 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.; Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка; Срок на ползване на кредита – 11 август 2025 г.;

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

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 Групата финансови активи със справедлива стойност 21 484 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 411 хил. лв.

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 Групата финансови активи със справедлива стойност 610 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 1 723 хил. лв.

Заемите от търговски предприятия се олихвяват с лихвен процент 5% и са с едногодишен срок на погасяване. Заемите са необезпечени.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 676 хил. лв. към 30 юни 2022 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 12. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 20 714 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – 4,5%.

20. Търговски и други задължения

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4 911	4 265
Задължения по договори за цесии	451	894
Задължения за покупка на инвестиции	6 000	6 380
Други задължения	-	40
Финансови пасиви	11 362	11 579
Други задължения	203	41
Задължения към персонала и осигурителни дружества	75	84
Получени аванси	739	750
Нефинансови пасиви	1 017	875
Текущи търговски и други задължения	12 379	12 454

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.

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 2022 г.

21. Сделки със свързани лица

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

21.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Приходи от лихви	33	2
Предоставени услуги	1	1
Плащания по получени заеми	-	9
Погасени търговски вземания	-	20
Търговски задължения, прехвърлени с цесия	-	37

21.2. 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:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(68)	(37)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(4)
Общо възнаграждения	(74)	(41)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 664	1 632
- други свързани лица под общ контрол	676	627
- очаквани кредитни загуби	(17)	(13)
Общо текущи вземания от свързани лица	2 323	2 246
	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	8	-
- ключов управленски персонал	21	32
- други свързани лица под общ контрол	7	1
Общо текущи задължения към свързани лица	36	33

Вземанията от собствениците в размер на 1 664 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 1 632 хил. лв.) са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на

погасяване през 2022 г. и вземане по договор за заем, придобито с договор за покупка на вземане, със срок на погасяване една година и лихвен процент – 6%.

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

23. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	765	392
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	11	-
Приходи от дивиденди	374	-
Други финансови приходи	86	39
Финансови приходи	1 236	431

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

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(1 864)	(1 227)
Разходи за лихви по лизингови договори	(2)	(5)
Разходи по валутни операции	(446)	-
Банкови такси и други финансови разходи	(214)	(104)
Финансови разходи	(2 526)	(1 336)

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Приходи от услуги	1 310	931
Приходи с обезщетителен характер	1 181	399
Наеми	5	5
	1 315	1 335

25. Други оперативни разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(365)	(247)
Разходи за персонала	(397)	(314)
Разходи за материали и консумативи	(15)	(9)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(31)	(37)
Други разходи	(177)	(146)
Други оперативни разходи	(985)	(753)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	30 юни 2022 хил. лв.	30 юни 2021 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	1 841	573
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(184)	(57)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(44)	(134)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	126	143
Текущ разход от данъци върху дохода	(102)	(48)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(40)	8
Разходи за данъци върху дохода	(142)	(40)

27. 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:

	30 юни 2022	30 юни 2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 327 000	294 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,13	0,03

28. Провизии, условни активи и условни пасиви

Групата има начислени провизии в размер на 20 хил. лв. към 30 юни 2022 г., свързани с наказателни постановления от Регулаторен орган, които са в процес на обжалване.

Групата е цедент по договор за цесия от дата 09.07.2014 г. за прехвърляне на вземания от КТБ АД по срочни депозити за сумата от 225 хил. лв.. В случай, че вземането не може да бъде предмет на прихващане срещу вземанията на Банката от Цесионера и при условията на чл. 59 от Закона за банковата несъстоятелност, договорът за цесия се разваля по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването му.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидирания финансов отчет за периода, приключващ на 30 юни 2022 г.

29. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала безналични сделки.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на междинния съкратен консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

Други некоригиращи събития след датата на финансовия отчет се свеждат до:

- През м. Август 2022 г. два от банковите кредити са рефинансирани и задълженията по тях са консолидирани в нов кредит с размер 25 000 хил. лв.. Допълнително отпуснатата сума е за оборотни средства.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 26 август 2022 г.