

## 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.

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.

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 септември 2021 г. в Групата има двадесет служители наети на трудов договор (31 декември 2020 г.: двадесет служители).

## **2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2021 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 2020 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 преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 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.

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 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 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.

В тази връзка мениджмънтът на Групата продължава внимателно да следи ситуацията чрез анализ на потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерките, свързани с нея, и с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на тези 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 е малко вероятно да окаже съществено влияние върху активите и пасивите на Групата и няма да постави под съмнение възможността на Групата да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса.

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 при 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 2021 г.**

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

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието от ЕС.
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС.

#### **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 2021 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:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 - Представяне на финансови отчети: Класификация на задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и Практическо приложение по МСФО 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;

- Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни транзакции, в сила от 1 януари 2023, 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

## 7. База за консолидация

### 7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30.09.2021 Участие %	31.12.2020 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
„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
„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ АД	България	Управление на модерни оранжерийни инсталации.	-	-
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	България	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

### 7.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

През 2020 г. Групата продава 2,61% от участието си в Алтерон АДСИЦ, но запазва собственост над 50%. Към 31.12.2020 г. и към 30.06.2021 г. Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ), както следва:

Дъщерно предприятие	Дял на притежаваните участия и правото на глас, държани от НКУ		Общо всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	30 септември 2021 г.	31 декември 2020 г.	за 9 месеца към 30 септември 2021 г.	за 9 месеца към 30 септември 2020 г.	30 септември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	27	151	17 121	16 529

През периода приключващ на 30 септември 2021 г. и на 31 декември 2020 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 18 000 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 18 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27 март 2020 г. Дружеството-майка закупува съответния брой акции, с който запазва същия процент на

собственост в дъщерното дружество. В резултат на увеличението на акционерния капитал малцинственото участие нараства с 8 349 хил. лв.

През декември 2019 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от дяловете на ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД, ГЕЕ ЕООД, АВМ - 2007 ЕООД и ИНФОДОМ ЕАД.

През третото тримесечието е извършено вливане на дружествата ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД, ИНФОДОМ ЕАД в ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД с вписване в Търговски регистър от 10 август 2020 г.

През текущото тримесечие Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от дяловете на БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД и продава 100% от акциите на ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД.

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

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	54 106	49 290
Текущи активи	13 956	13 821
<b>Общо активи</b>	<b>68 062</b>	<b>63 111</b>
Нетекущи пасиви	27 633	19 547
Текущи пасиви	2 040	5 231
<b>Общо пасиви</b>	<b>29 673</b>	<b>24 778</b>

**Собствен капитал, относим към:**

- собствениците на компанията-майка	19 578	19 550
- неконтролиращо участие	18 811	18 783

	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Приходи	407	282
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	47	1 217
Финансови приходи	936	-
Финансови разходи	(927)	(913)
Разходи за външни услуги	(205)	(134)
Разходи за персонала	(27)	(29)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	5	-
Други разходи	(180)	(114)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>56</b>	<b>309</b>
Разходи за данъци	-	-
<b>Печалба за годината</b>	<b>56</b>	<b>309</b>
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	29	158

Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	27	151
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>56</b>	<b>309</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(13 388)	(7 309)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	8 295	(7)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 123	16 026
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>30</b>	<b>8 710</b>

### 7.3. Продажба на Грийнхаус Стрелча ЕАД през декември 2020 г.

През м. декември 2020 г. групата продава 100% от акциите на Грийнхаус Стрелча. Възнагражданието е изплатено изцяло през 2020 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружество „Грийнхаус Стрелча“, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Имоти и сгради	8 551
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	36
<b>Общо активи</b>	<b>8 600</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>(395)</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>8 205</b>

Печалбата, реализирана в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Получено възнаграждение	9 440
Балансова стойност на нетните разграничими нетни активи към датата на загуба на контрол	(8 205)
<b>Печалба от продажба на дъщерно предприятие</b>	<b>1 235</b>

Получено възнаграждение	9 440
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(36)
<b>Нетно получени парични средства</b>	<b>9 404</b>

### 7.4. Продажба на Ти Ей Пропъртис ЕАД през юни 2021 г.

През м. юни 2021 г. групата продава 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис. Възнагражданието е изплатено частично към датата на отчета. Балансовата стойност на нетните активи на дружество „Ти Ей Пропъртис“, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Имоти и сгради	13 053
Търговски и други вземания	1
Пари и парични еквиваленти	64
<b>Общо активи</b>	<b>13 118</b>



<b>Общо пасиви</b>	(843)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>12 275</b>

Печалбата, реализирана в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение за групата	6 732
Балансова стойност на нетните разграничими нетни активи към датата на загуба на контрол	(12 275)
Прехвърлено възнаграждение за НКУ	6 015
<b>Печалба от продажба на дъщерно предприятие</b>	<b>472</b>
Получено възнаграждение	13 200
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(64)
<b>Нетно получени парични средства</b>	<b>13 136</b>

#### 7.5. 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.

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

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

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

#### 8. 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 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	915	10	12	937
Финансови приходи	897	-	(254)	643
Приходи от предоставени услуги	1 542	8	(13)	1 537
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	47	-	47
Други приходи	-	399	-	399
Финансови разходи	(1 318)	(927)	155	(2 090)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(54)	5	67	18
Други оперативни разходи	(786)	(412)	-	(1 198)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>1 196</b>	<b>(870)</b>	<b>(33)</b>	<b>293</b>
Печалба от бизнес комбинации	-	8 025	(7 553)	472
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>1 196</b>	<b>7 155</b>	<b>(7 586)</b>	<b>765</b>
Разходи за данъци върху дохода	(144)	-	(6)	(150)
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 052</b>	<b>7 155</b>	<b>(7 592)</b>	<b>615</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>84 904</b>	<b>79 904</b>	<b>(40 599)</b>	<b>124 209</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>44 707</b>	<b>29 670</b>	<b>(3 614)</b>	<b>70 763</b>

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 154	-	(334)	820
Финансови приходи	2 845	47	(1 034)	1 858
Приходи от предоставени услуги	1 431	8	(20)	1 419
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 217	-	1 217
Други приходи	-	270	-	270
Финансови разходи	(1 584)	(999)	284	(2 299)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(322)	212	(203)	(313)
Други оперативни разходи	(846)	(369)	(16)	(1 231)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>2 678</b>	<b>386</b>	<b>(1 323)</b>	<b>1 741</b>

<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 678</b>	<b>386</b>	<b>(1 323)</b>	<b>1 741</b>
Разходи за данъци върху дохода	(117)	-	-	(117)
<b>Печалба за годината</b>	<b>2 561</b>	<b>386</b>	<b>(1 323)</b>	<b>1 624</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>90 283</b>	<b>82 670</b>	<b>(37 310)</b>	<b>135 643</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>51 163</b>	<b>38 897</b>	<b>(6 618)</b>	<b>83 442</b>

#### 9. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земи	Сгради	Компютри и устройства	Активи в процес на изграждан е	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	-	21	-	116	397	534
Корекции, дължащи се на преоценка на лизинговите задължения						4	4
Новопридобити активи	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>116</b>	<b>401</b>	<b>538</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-	(17)	-	(36)	(99)	(152)
Амортизация	-	-	(2)		(12)	(40)	(54)
Обезценка							
Салдо към 30 септември 2021 г.	-	-	(19)	-	(48)	(139)	(206)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>68</b>	<b>262</b>	<b>332</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 039	155	17	381	110	397	9 099
Новопридобити активи	-	-	4	-	6	-	10
Отписани активи в резултат на бизнес комбинация	(8 039)	(155)	-	(381)	-	-	(8 575)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>116</b>	<b>397</b>	<b>534</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(100)	(14)	-	(22)	(49)	(185)
Амортизация	-	(2)	(3)	-	(14)	(50)	(69)

Отписана амортизация в резултат на бизнес комбинация	-	102	-	-	-	-	102
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	(17)	-	(36)	(99)	(152)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	4	-	80	298	382

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“.

#### 10. 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:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>41 592</b>
Новопридобити, чрез покупка	41
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	2 267
Новопридобити чрез последващи разходи	10
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 251
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>45 161</b>
 <b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	 <b>45 161</b>
Новопридобити, чрез покупка на имоти	8 254
Новопридобити, чрез покупка на дружество	5 447
Предоставен аванс за придобиване	11 529
Продадени инвестиционни имоти	(6 238)
Продадени чрез продажба на дъщерно дружество	(13 053)
Възстановен аванс по прекратен договор	(1 100)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>50 000</b>

Инвестиционни имоти на стойност 30 858 хил. лв. към 30 септември 2021 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2020 г.: 41 609 хил. лв.).

#### 10.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя и сгради	39 571	42 894
- аванси за придобиване	10 429	2 267
Общо	<b>50 000</b>	<b>45 161</b>

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.

## 11. 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 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	1 917	1 519
Некотиран инструменти	588	571
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	169	167
<b>Балансова стойност</b>	<b>2 674</b>	<b>2 257</b>
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	17 869	15 239
Некотиран инструменти	19 086	17 521
<b>Балансова стойност</b>	<b>36 955</b>	<b>32 760</b>

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

1. Финансови активи в размер на 1 565 хил. лв. (2020 г.: 1 219 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 588 хил. лв. (2020 г.: 571 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 352 хил. лв. (2020 г.: 300 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 17 564 хил. лв. (2020 г.: 15 013 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 2 009 хил. лв. (2020 г.: 1 855 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 17 077 хил. лв. (2020 г.: 15 666 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 305 хил. лв. (2020 г.: 226 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 14 896 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 546 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“.

### 11.1. 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.

30 септември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	19 129	2 597	17 734	39 460
<b>Общо</b>	<b>19 129</b>	<b>2 597</b>	<b>17 734</b>	<b>39 460</b>

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	12 317	6 341	16 192	34 850
<b>Общо</b>	<b>12 317</b>	<b>6 341</b>	<b>16 192</b>	<b>34 850</b>

### 12. 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 2020 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 септември 2021 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	871	(866)	-	5
Дългосрочни вземания от свързани лица	(7)	-	7	-
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	1 154	-	58	1 212
Вземания по предоставени заеми	(86)	-	(5)	(91)
Търговски и други вземания	(61)	28	8	(25)
Вземания от свързани лица	-	-	(8)	(8)
Пари и парични еквиваленти	-	-	-	-
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	-	(1)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2020	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Неизползвани данъчни загуби	-	-	(35)	(35)
	<b>1 870</b>	<b>(838)</b>	<b>25</b>	<b>1 057</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(155)			(160)
Отсрочени данъчни пасиви	<b>2 025</b>			<b>1 217</b>
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>1 870</b>			<b>1 057</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2019	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	<b>1 219</b>	(343)	(5)	<b>871</b>
Дългосрочни вземания от свързани лица	-	(5)	(2)	(7)
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	<b>1 042</b>	-	112	<b>1 154</b>
Вземания по предоставени заеми	(64)	-	(22)	(86)
Търговски и други вземания	(60)	-	(1)	(61)
Вземания от свързани лица	(4)	-	4	-
Пари и парични еквиваленти	(4)	-	4	-
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	-	(1)
	<b>2 128</b>	<b>(348)</b>	<b>90</b>	<b>1 870</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(133)			(155)
Отсрочени данъчни пасиви	<b>2 261</b>			<b>2 025</b>
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>2 128</b>			<b>1 870</b>

### 13. Предоставени заеми

	30 септември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	9 519	8 959
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 199	3 092
Очаквани кредитни загуби	(916)	(873)
<b>Общо вземания по предоставени заеми</b>	<b>11 802</b>	<b>11 178</b>

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 9 519 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 8 959 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 5% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 5 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 99 хил. лв., от които 487 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 3 092 хил. лв., от които 378 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 септември 2021 г. е определена в размер на 4 772 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 4 542 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

#### 14. Търговски и други вземания

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по цесии	987	1 823
Търговски вземания	9 055	113
Други вземания	31	125
Очаквани кредитни загуби	(280)	(205)
<b>Финансови активи</b>	<b>9 793</b>	<b>1 856</b>
Данъци за възстановяване	15	436
Други вземания	65	27
<b>Нефинансови активи</b>	<b>80</b>	<b>463</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>9 873</b>	<b>2 319</b>

Вземанията по цесии в размер на 969 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 823 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Основната част от търговските вземания имат следния произход: продажба на инвестиционен имот с отложено плащане в размер на 1 741 хил. лв., договор за продажба на инвестиция в размер на 3 861 хил. лв., остатък от вземане по прекратен предварителен договор за придобиване на дъщерно дружество в размер на 1 601 хил. лв., възстановяване на платен аванс за покупка на финансови инструменти в размер на 1 070 хил.лв.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 е отчетен приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в общ размер на 16 хил. лв.

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

#### 15. Вземания по предоставени аванси

Към 30.09.2021 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 6 175 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 960 хил. лв.) по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество.



## 16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 666	14 302
<b>Брутна стойност на пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 666</b>	<b>14 302</b>
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	35
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 666</b>	<b>14 337</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 30 септември 2021 г., възлиза на 7 хил. лв. (2020 г.: 7 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

## 17. 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 септември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	30 септември 2021 Брой акции	31 декември 2020 %	30 септември 2021 Брой акции	31 декември 2020 %
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	705 833	7,07
Други акционери, непритежаващи повече от 5 % от капитала на предприятието -майка	6 025 001	60,37	6 025 001	60,37
<b>Общ брой акции</b>	<b>9 980 925</b>	<b>100,00</b>	<b>9 980 925</b>	<b>100,00</b>

## 18. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Облигационни заеми	5 275	5 538	17 632	19 578
Банкови заеми	780	3 417	28 649	25 828
Заеми от търговски предприятия	2 067	2 018	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 218	11 764	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>20 340</b>	<b>22 737</b>	<b>46 281</b>	<b>45 406</b>

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 септември 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 септември 2021 г. е в размер на 4 147 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

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 АД СИЦ. 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 септември 2021 г. е в размер на 1 128 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 30 септември 2021 г. Групата е страна по 7 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- Размер на кредита – 3 200 хил. лева; Лихвен процент – БЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 15 април 2022 г.;
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро; Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка; Срок на кредита – 28 януари 2022 г.;
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро; Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка; Срок на кредита – 27 февруари 2022 г.;
- 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.;
- Лимит на кредита – 600 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 2022 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 20.03.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 9 700 хил. лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г. Договорът е отпуснат на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД с цел закупуване на 482 511 броя акции от увеличението на капитала на Алтерон АДСИЦ. Заемът е обезпечен с акции на Алтерон АДСИЦ със справедлива стойност 9 669 хил. лв. Заемът е погасен предсрочно.

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 15 000 000 лева с инвестиционна цел – покупка на финансови инструменти. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството вземания и финансови активи. На 30.07.2021 г. кредитът е погасен изцяло.

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. лимитът на овърдрафта е увеличен до 9 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 11 437 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 218 хил. лв. към 30 септември 2021 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 11. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 19 668 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива - 4,5%.

#### 19. Търговски и други задължения

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	1 151	1 319
Задължения по договори за цесии	-	907
Задължения за покупка на инвестиции	1 110	1 112
Други задължения	114	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2 375</b>	<b>3 338</b>
Други задължения	125	167
Задължения към персонала и осигурителни дружества	78	70
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>194</b>	<b>237</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>2 578</b>	<b>3 575</b>

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 2021 г.

## 20. Сделки със свързани лица

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

### 20.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Предоставени заеми, прехвърлени с цесия	1 100	-
Приходи от лихви	14	-
Постъпления от предоставени заеми	9	71
Платени лихви	2	(2)
Предоставени услуги	3	-
Възстановени получени заеми	-	54
Погасени търговски вземания, прехвърлени с цесия	20	(50)
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	70	1
Предоставени заеми, прехвърлени с цесия	1 100	-

### 20.2. 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 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(73)	(26)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(2)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(81)</b>	<b>(28)</b>

## 21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собствениците	1 688	820
- други свързани лица под общ контрол	430	121
- асоциирани предприятия	1 357	-
- очаквани кредитни загуби	(38)	(1)
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>3 437</b>	<b>940</b>

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- собствениците	6	20
- ключов управленски персонал	3	15
- други свързани лица под общ контрол	4	7
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>13</b>	<b>42</b>

Вземанията от собствениците в размер на 1 688 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 820 хил. лв.) са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на погасяване през 2021 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 асоциирани предприятия са по договор за заем, с лихвен процент 5% и срок на погасяване 2022 г. Заемът не е обезпечен.

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

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 26 хил. лв.

## 22. Финансови приходи и разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	610	1 847
Други	33	11
<b>Финансови приходи</b>	<b>643</b>	<b>1 858</b>

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

	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(1 925)	(2 146)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(8)
Банкови такси и други финансови разходи	(158)	(145)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(2 090)</b>	<b>(2 299)</b>

### 23. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 хил. лв.
Приходи от услуги	1 529	1 411
Приходи с обезщетителен характер	399	-
Приходи от наем	8	8
Други	-	270
	<b>1 936</b>	<b>1 689</b>

### 24. Други оперативни разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(387)	(413)
Разходи за персонала	(486)	(575)
Разходи за материали и консумативи	(11)	(12)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(58)	(59)
Други разходи	(256)	(172)
<b>Други оперативни разходи</b>	<b>(1 198)</b>	<b>(1 231)</b>

### 25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	765	1 979
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(76)</b>	<b>(198)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(145)	401
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	96	(292)
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>(125)</b>	<b>(89)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(25)	(88)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(150)</b>	<b>(177)</b>

## 26. 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 септември 2021	31 декември 2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	588 000	1 538 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,05</b>	<b>0,15</b>

## 27. Провизии, условни активи и условни пасиви

Групата има начислени провизии в размер на 60 хил. лв. към 30 септември 2021 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.

Групата е поръчител по Договор за поръчителство за сумата от 295 хил.лв.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 30 септември 2021 г.

## 28. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила прихващане на насрещни задължения със собственици в размер на 15 хил. лв.

## 29. 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.

Събития с некоригиращ характер след края на отчетния период са:

- Алтерон АДСИЦ е придобил 16 броя поземлени имота (община Лом), посредством инвестиционен кредит.

## 30. Одобрение на консолидиран финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 24.11.2021 г.