

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

съдържащ информация за важни събития, настъпили към трето тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година (01.01.2022 г.-30.09.2022 г.).

1. Обща информация за Дружеството.

"Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК 121227792 с адрес на управление: гр. София, бул. "Братя Бъкстон" № 40. Основната дейност на дружеството включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

"Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е с регистриран капитал в размер на 9 980 925 лева, разпределен в 9 980 925 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	30.09.2022 Участие %	31.12.2021 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

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

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.

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.

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.

Органите на управление на Дружеството-майка са Съвет на директорите и Общо

събрание на акционерите.

2. Преглед на дейността и важни събития за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през периода 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г., оказали влияние върху дейността и резултатите във финансовия отчет.

През периода продължава въздействието от разпространението на Covid-19 в национален и световен мащаб, което се отразява негативно на икономическата среда и води до затруднения в бизнеса и дейността на предприятия и цели икономически отрасли. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, извънредната епидемична обстановка в България е отменена.

Пандемията от Covid-19 доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха 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 някои основните акции, търгувани на БФБ, но впоследствие те бързо се възстановиха до почти обичайните си нива. Въпреки негативния ефект от пандемията, цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни.

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 консолидирания финансов отчет.

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 получиха 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 доведоха 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 гореизложеното 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.

Към 30.09.2022 г. Групата реализира печалба в размер на 2 883 хил. лв. Сумата на активите към края на отчетния период е 196 135 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 185 047 хил. лв.), а собственият капитал възлиза на 58 623 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 55 740 хил. лв.)

3. Важни събития за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, настъпили след края на отчетния период.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи 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:

- В началото на четвърто тримесечие 2022 г. Алтерон АДСИЦ стартира изпълнението на Проект за изграждане на жилищни сгради в собствени имоти, находящи се в местност „Кабакум“, гр. Варна.

- На 4 ноември 2022 г. ръководството на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ свика извънредно Общо събрание на акционерите с цел овластяване Съвета на директорите и представляващия дружеството за сключване на нотариално заверен договор за покупко-продажба, по силата на който „АЛТЕРОН“ АДСИЦ ще прехвърли 100% от дяловото си участие в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466, при спазване изискванията на ЗДСИЦДС.

4. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на Групата, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

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

Пазарен риск – включва валутен риск, лихвен риск и други ценови рискове:

- *Валутен риск* – валутният риск за Групата е минимизиран, тъй като по-голямата част от сделките се сключват в български лева. При извършване на чуждестранни сделки като основна валута се използва евро;

- *Лихвен риск* – Групата е изложена на риск от промяна на лихвените проценти по банковите си заеми, тъй като същите са сключени с плаващ лихвен процент;

- *Други ценови рискове* – Групата е изложена на пазарен риск, свързан с промени на цените на публично търгуваните акции, притежавани от него.

Кредитен риск – този риск произтича от неспособността на някой контрагент, да изпълнява своевременно своите задължения, съгласно първоначално договорените условия, поради настъпили промени в собственото му финансово-икономическо състояние или поради други обстоятелства. Групата е изложена на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси и други търговки вземания.

Ликвиден риск - риск от невъзможността Групата да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби. За управление на риска се използват различни техники. Внимателно се следят входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

5. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

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

Към края на отчетния период, Групата отчита общо текущи вземания от свързани лица в размер на 2 649 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 2 246 хил. лв.), в т.ч.:

- вземания от собствениците в размер на 1 674 хил. лв (31 декември 2021 г.: 1 632 хил. лв.);

- вземания от други свързани лица под общ контрол в размер на 995 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 627 хил. лв.);

- очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 13 хил. лв.).

Вземанията от собствениците 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 – 6,00 %.

Към 30.09.2022 г. Групата отчита общо текущи задължения към свързани лица в размер на 35 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 13 хил. лв.), от които задължения към собствениците – 9 хил. лв., задължения към ключов управленски персонал – 19 хил. лв. и задължения към други свързани лица под общ контрол – 7 хил. лв.

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

6. Допълнителна информация за междинния финансов отчет.

Междинният консолидиран финансов отчет на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД към 30.09.2022 г. е неаудитиран.

Дата: 29.11.2022 г.
гр. София

Подпис:

Весела Манчева
Изпълнителен директор

