

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 към 31.12.2021 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 холдинговото дружество 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	31.12.2021 Участие %	31.12.2020 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
„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
„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ АД	Управление на модерни оранжерийни инсталации.	-	-
„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, 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.

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.

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.

2. Преглед на дейността и важни събития за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г., оказали влияние върху дейността и резултатите във финансовия отчет.

През отчетния период продължава разпространението на пандемията от 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 настоящия момент в страната действа извънредна епидемична обстановка, която към датата на изготвяне на настоящия отчет, е удължена до 31 март 2022 г. Това поставя пред бизнеса редица предизвикателства и води до намлени приходи и реализиране на загуби от дейността. Пандемията 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 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. 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. 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 консолидирания финансов отчет.

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

На 12.04.2021 г. е вписано в Търговския регистър, назначаването на Явор Илиев Русинов, за прокурист на дъщерното дружество, УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД;

На 28.04.2021 г., дъщерното дружество „Алтерон“ АДСИЦ, закупува инвестиционен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, обл. Хасковска, в местността „ЧАНГАТА“, незастроен, с площ от 30 238 (тридесет хиляди и двеста тридесет и осем) квадратни метра – със средства от отпуснат банков кредит (инвестиционен).

През май 2021 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от дяловете на „Ботевград Пропъртис“ ЕООД. През юни 2021 г. „Алтерон“ АДСИЦ продава 100% от акциите на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

На 13.07.2021 г. беше проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите, на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

На 19.07.2021 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД сключва договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с лимит 6 000 хил. лв. и срок на ползване 36 месеца. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи.

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 година.

На 16.12.2021 г. Дружеството 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.; лихвени плащания на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на

емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“.

Към 31.12.2021 г. Групата реализира печалба в размер на 3 767 хил. лв. Сумата на активите към края на отчетния период е 183 086 хил. лв., а собственият капитал възлиза на 56 291 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.

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

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

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

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

- *Валутен риск* – валутният риск за Дружеството 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* – Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвените проценти по банковите си заеми, тъй като същите са сключени с плаващ лихвен процент;

- *Други ценови рискове* – Дружеството е изложено 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. Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси и други търговски вземания.

Ликвиден риск - риск от невъзможността Дружеството 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. Дружеството разполага с наличности в банкови сметки за посрещане на ликвидни нужди до 30 дни. На месечна база се определят и нуждите от ликвидни средства за периоди до 360 дни.

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 3 647 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 759 хил. лв.), в т.ч.:

- вземания от собствениците в размер на 1 685 хил. лв (31 декември 2020 г.: 655 хил. лв.);

- вземания от други свързани лица под общ контрол в размер на 628 хил. лв., (31 декември 2020 г.: 105 хил. лв.);

- вземания от асоциирани предприятия в размер на 1 372 хил. лв., (31 декември 2020 г.: 0 хил. лв.);

- очаквани кредитни загуби в размер на 38 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 хил. лв.).

Вземанията от собствениците 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 – 6,00 %.

Вземанията от асоциирани предприятия са по договор за заем, с лихвен процент 5,00 % 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.

Към 31.12.2021 г. Групата отчита общо текущи задължения към свързани лица в размер на 25 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 42 хил. лв.).

6. Допълнителна информация за междинния финансов отчет.

Междинният консолидиран финансов отчет на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД към 31.12.2021 г. е неаудитиран.

Дата: 01.03.2022 г.

гр. София

Подпис:

Весела Манчева

Изпълнителен директор