

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2021 г.



Съдържание

Страница

Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към консолидирания финансов отчет	7
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Декларация за корпоративно управление	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	8	809	1 064
Имоти, машини и съоръжения	9	321	382
Други нематериални активи	10	6	10
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	5.5	1 264	1 232
Инвестиционни имоти	11	72 313	45 161
Дългосрочни финансови активи	12	2 382	2 257
Отсрочени данъчни активи	13	276	155
Нетекущи активи		77 371	50 261
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	47 367	32 760
Предоставени заеми	14	27 766	11 178
Търговски и други вземания	15	12 802	2 319
Вземания по предоставени аванси	16	15 181	14 960
Вземания от свързани лица	23	2 246	759
Пари и парични еквиваленти	17	2 314	14 337
Текущи активи		107 676	76 313
Активи, държани за продажба		-	59
Общо активи		185 047	126 633

Съставил: _____
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество №032
 Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		17 912	16 374
Печалба за годината		3 128	1 538
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		38 865	35 737
Неконтролиращо участие	5.2	16 875	16 642
Общо собствен капитал		55 740	52 379
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	42 824	19 578
Задължения по заеми	19	46 423	25 828
Задължения по лизингови договори	20	230	265
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 337	2 025
Нетекущи пасиви		91 814	47 696
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	5 944	5 538
Задължения по заеми	19	19 007	17 199
Задължения по лизингови договори	20	35	44
Търговски и други задължения	22	12 454	3 575
Задължения към свързани лица	23	33	42
Провизии	32	20	160
Текущи пасиви		37 493	26 558
Общо пасиви		129 307	74 254
Общо собствен капитал и пасиви		185 047	126 633

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.
Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество №032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	25	3 380	831
Финансови приходи	26	835	2 282
Приходи от предоставени услуги	27	2 298	1 983
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	11	1 536	1 251
Други приходи	28	1 339	322
Финансови разходи	26	(3 043)	(3 344)
Разходи за очаквани кредитни загуби	35.2	(431)	(369)
Други оперативни разходи	29	(2 207)	(2 237)
Печалба от оперативна дейност		3 707	719
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	5.5	(31)	(29)
Печалба от бизнес комбинации	5.5	-	1 289
Печалба преди данъци		3 676	1 979
Разходи за данъци върху дохода	30	(313)	(177)
Печалба за годината		3 363	1 802
Печалба за годината, отнасяща се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 128	1 538
Неконтролиращото участие		235	264
Общо всеобхватен доход за годината		3 363	1 802
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 128	1 538
Неконтролиращото участие		235	264
Доход на акция:	31	0,31 лв.	0,15 лв.

Съставил: _____
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество №032
 Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба		
Салдо към 1 януари 2021 г.	9 981	193	7 191	460	17 912	35 737	52 379
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	(2)
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	(2)
Печалба за периода	-	-	-	-	3 128	3 128	235
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	3 128	3 128	235
Салдо към 31 декември 2021 г.	9 981	193	7 191	460	21 040	38 865	55 740

Съставил: _____
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.
 Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество №032
 Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 981	193	7 191	460	16 442	34 267	7 151	41 418
Неконтролиращо участие, възникващо при емитиране на дялов капитал	-	-	-	-	-	-	8 349	8 349
Продажба на акции в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	-	-	(68)	(68)	878	810
Сделки със собствениците	-	-	-	-	(68)	(68)	9 227	9 159
Печалба за периода	-	-	-	-	1 538	1 538	264	1 802
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 538	1 538	264	1 802
Салдо към 31 декември 2020 г.	9 981	193	7 191	460	17 912	35 737	16 642	52 379

Съставил: _____
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД
 Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.
 Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество №032
 Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 59 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	12 237	11 976
Придобиване на финансови активи	(43 473)	(7 284)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	(11 609)	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(28 895)	(2 701)
(Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	6 964	(3 227)
Получени аванси за финансови инструменти	6 380	-
Предоставени краткосрочни заеми	(514)	(383)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	494	3 097
Постъпления от лихви	265	1 066
Постъпления от клиенти	1 833	2 104
Плащания към доставчици	(1 270)	(1 109)
Платени данъци (без данък печалба), нетно	32	1 382
Плащания към персонал и осигурителни институции	(684)	(740)
Други потоци от оперативна дейност, нетно	120	700
Нетен паричен поток от оперативна дейност	58 120	4 881
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(6)	(15)
Постъпления от дивиденди	60	16
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства, включително получени и възстановени аванси	2 796	9 404
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси	(1 145)	(7 837)
Други потоци от инвестиционна дейност, нетно	115	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 820	1 568
Финансова дейност		
Парични потоци от емисия на акции	18	8 350
Постъпления от заеми	21	42 531
Плащания по заеми	21	(41 957)
Плащания на лихви	21	(2 756)
Плащания по финансов лизинг	20	(57)
Постъпления от продажба на дял в дъщерни дружества без загуба на контрол	5	8
Нетен паричен поток от финансова дейност	44 277	6 119
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(12 023)	12 568
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 337	1 734
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	35
Пари и парични еквиваленти в края на периода	2 314	14 337

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.04.2022 г.
Съгласно одиторски доклад издаден на 29.04.2022 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество №032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 59 представляват неразделна част от него.

Приложение към консолидирания 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, 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 6R1.

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.

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.

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. Майа Пенева е освободена от заеманата длъжност. Новият член на съвета на директорите е Николай Петев Петков.

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

През отчетния период няма промяна в наименованието на отчитащото предприятие.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 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.

Консолидираният 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.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Групата през 2021 г.

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

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.

Съществена тенденция, която се открие още през 2020 г. и се запази през 2021 г. е, че коронавирус кризата оптимизира процеса на покупка на недвижими имоти, особено при жилищните имоти, тъй като на пазара останаха активни предимно мотивираните купувачи, които са готови да пристъпят към закупуване на имот.

На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

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.

Към настоящия момент ръководството счита, че развитието на пандемията е малко вероятно да окаже съществено влияние върху активите и пасивите на Групата. Ръководството следи текущото развитие на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса. Включително се извършва постоянен мониторинг на кредитоспособността на

длъжниците на Групата с цел да се установят ранни индикации за увеличение на кредитния риск. Следят се и се анализират изпълнението на договорите спрямо условията и срокове на погасяване на вземанията. Извършва се анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се правят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Към 31 декември 2021 г. Групата не е установила съществено увеличение на кредитния риск на своите контрагенти като пряка последица от пандемията.

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 следващата година ще бъде 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 при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на Групата върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Групата, за да установи дали климатичните въпроси биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата.

3. Счетоводна политика и промени през периода

Този консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2020 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г.

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- 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;

Нивото на същественост за Групата е определено като 2,5 % от общо приходи или от общо активи или от общо пасиви.

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:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет 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 е приет 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., все още не са 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., все още не са 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;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2021 година, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2021 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия

са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от (а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и (б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и (в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване. Инвестициите в асоциирани предприятия могат да включват и необезпечени дългосрочни вземания или заеми, за която не се планира и не се очаква да бъдат уредени в близко бъдеще. Счита се, че по същество такива суми са допълнение на инвестицията на Групата в асоциираното предприятие или съвместно предприятие.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата/ отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал“. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които дялът на Групата в

реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял до толкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

Групата признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя два оперативни сегмента, на база на основните продукти и услуги, които предлага Групата – Финансова дейност и Недвижими имоти. Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка дейност се използват различни ресурси и подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Групата не определя активи, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите. Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповтаряеми събития. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.9. Приходи

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Групата отчита и други приходи, които са в обхвата на МСФО 15 и се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходите от предоставени услуги от Групата, които се отчитат по реда на МСФО 15 включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

Приходите се признава, когато са изпълнени следните условия:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху обещаните в договора услуги се прехвърлят на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези услуги.

Контролът се прехвърля на клиента, когато (или като) удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато (или като) клиентът получи контрол върху този актив.

Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират видът, срокът и условията за всеки конкретен договор.

Договорите с клиенти обичайно включват едно единствено задължение за изпълнение.

Оценяване

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение (безвъзмезден газ) и възнаграждението, дължимо на клиента.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава приходи с течение на времето във връзка с предоставяните на клиенти обичайни инвестиционни услуги, свързани с търговия с финансови инструменти, услуги предоставяни във връзка с подготовка за емисия и пласмент на ценни книжа, услуги като довереник по облигационни и други емисии и други услуги.

Една от дейностите, предоставяни от Групата е свързана с управление на договорни фондове и свързаните с това такси и транзакционни приходи свързани с емитиране и обратно изкупуване на дялове.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Друга съществена част от печалбите на Групата са свързани със сегмент „Недвижими имоти“, които представляват печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.13. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата представляват софтуери. Те се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от нематериалните активи, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на нематериалните активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Софтуер 6,67 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Групата възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Групата има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Групата, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 700,00 лв.

4.14. Имоти, машини и съоръжения

Притежаваните имоти, машини и съоръжения от Групата представляват земи, сгради, компютри, периферни устройства и други активи. Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|-------------|-------------|
| • Сгради | 25 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други ДМА | 6,67 години |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700,00 лв.

4.15. Лизинг

Групата като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата и коригиран допълнително поради условията на лизинговия договор.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в представени на отделен ред.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в редица наеми на имоти и оборудване в дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от Групата, а не от съответния лизингодател.

4.16. Тестове за обезценка на активи

При изчисляване размера на обезценката, Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.17. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

4.18. Финансови инструменти

4.18.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално, финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Разходи за очаквани кредитни загуби“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които Групата неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна;
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на Групата за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.18.4. Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и

оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В допълнение, Групата разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент/кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента/заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Групата признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

4.18.5. Последващо оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.18.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово

състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.19. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.20. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.21. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Резервите включват общи резерви, премиен резерв и други резерви.

Общите и другите резерви са формирани по реда на действащото търговско законодателство, приложимо за акционерни дружества.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.22. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата не е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“, тъй като не се очаква служителите да достигнат пенсионна възраст в следващите 5 години.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.23. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.24. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.25.

4.24.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Групата е признавала печалби и загуби от промяна в справедливата стойност на финансови активи, които се търгуват на регулиран пазар в България. Ръководството възнамерява да реализира тези финансови активи на същия регулиран пазар в България, като тези сделки са необлагаеми съгласно българското законодателство и съответно не пораждат задължение за начисляване на отсрочени данъчни активи и пасиви. Дружествата в групата са признали отсрочен данъчен актив във връзка с отчетената обезценка на очакваните кредитни загуби.

4.24.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.24.3. Контрол върху дъщерно предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД

В пояснение 5.1 е описано, че Ти Ей Пропъртис ЕАД е част от Групата чрез прякото дъщерно предприятие Алтерон АДСИЦ. Ръководството на Групата е извършило преценката относно наличието на контрол върху това предприятие поради възникнало противоречие по сключен договор за покупко-продажба на 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД от 21 юни 2021 г. и последвал отказ на Търговски регистър да впише новия собственик. На 12 ноември 2021 г. е сключен анекс за удължаване срока на договора до вписването на новия едноличен собственик на Ти Ей Пропъртис ЕАД в Търговския регистър. По силата този анекс Групата възстановява на купувача част от получената сума по договора и задържа сума в размер на 739 хил. лв. като гаранция за приключване на сделката. Към 31 декември 2021 г. както и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет, ръководството е взело предвид наличието на следните неприключили дела във връзка със смяната на собствеността на Ти Ей Пропъртис ЕАД:

- ахд № 1008/2021 г. на АССО – обжалване на принудителна административна мярка (ПАМ) на Зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ от Алтерон АДСИЦ. Жалбата е оставена без уважение от АССО с Решение № 105/31.01.2022 г. по административно дело № 1008/2021 г. Решението на АССО е обжалвано пред ВАС, като касационната жалба е входирана във ВАС от АССО на 17.03.2022 г. Очаква се образуване на дело във ВАС и насрочване за разглеждане в открито съдебно заседание (ОСЗ);
- ахд № 903/2021 г. на АССО - обжалване на ПАМ на Зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ от Алтерон АДСИЦ. Жалбата е оставена без уважение от АССО с Решение № 1268/06.12.2021 г. по административно дело № 903/2021 г. Решението на АССО е обжалвано пред ВАС, във връзка с което е образувано адм. дело 940/2022 г, по описа на ВАС, по което е насрочено ОСЗ на 30.05.2022 г.
- подадена е частна жалба от Ти Ей Пропъртис ЕАД срещу Определение № 121/23.02.2022 г. по въззивно търговско дело № 910/2021 г. на АпС – София, с което прекратено въззивното дело, образувано с във връзка с обжалването на Решение № 91/02.08.2021 г. по търговско дело № 20211100901421/2021 г. по описа на Софийски градски съд (СГС), ТО, с което е оставена без уважение жалба срещу отказ на Агенцията по вписванията да впише прехвърлянето на собствеността на дъщерното дружество. Предстои образуване на касационно дело във ВКС и произнасянето му в закрито съдебно заседание.

4.25. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.25.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.25.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.25.3. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценка от лицензиран оценител и оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.25.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 11.1 и 12.2.

4.25.5. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември всяка година ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в поясненията по-долу. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.25.6. Провизии

Към настоящия момент Групата е страна е по правни спорове, за който към 31 декември 2021 г. има начислени провизии в размер на 20 хил. лв. (2020 г.: 160 хил. лв.). Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочения спорове.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2021 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
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	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

5.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

Към 31.12.2021 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	235	264	16 875	16 642

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

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

През 2020 г. е извършено вливане на дружествата ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД, Инфодом ЕАД в Ти Ей Пропъртис ЕАД. На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Ти Ей Пропъртис ЕАД, взема решение за преобразуване на дъщерните си дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез правната форма вливане, регламентирана в Търговския закон, в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 август 2020 г. Извършените сделки са третирани като реструктуриране на дейностите на преобразуващите се дружества. Детайлна информация е представена в пояснение 5.3.

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.

Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на дъщерното дружество със съществено неконтролиращо участие Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	76 087	49 290
Текущи активи	12 160	13 821
Общо активи	88 247	63 111
Нетекущи пасиви	40 879	19 547
Текущи пасиви	8 829	5 231
Общо пасиви	49 708	24 778
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	19 655	19 550
- неконтролиращо участие	18 884	18 783
	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	882	1 084
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 536	1 251
Печалба от изгодна покупка		-
Финансови разходи	(1 284)	(1 261)
Финансови приходи	9	4
Разходи за външни услуги	(346)	(182)
Разходи за персонала	(34)	(40)
Разходи за възстановяване на очаквани кредитни загуби	(422)	(245)
Други разходи	(248)	(320)
Печалба преди данъци	93	291
Приходи от данъци	28	27
Печалба за годината	121	318
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	62	264
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	59	54
Общо всеобхватен доход за годината	121	318
	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(22 021)	(6 034)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 750	(7 827)
Нетен паричен поток от финансова дейност	20 396	13 490
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	125	(371)

5.3. Вливане на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД в Ти Ей Пропъртис ЕАД.

Правна форма на вливанията

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Ти Ей Пропъртис ЕАД, взема решение за преобразуване на дъщерните си дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез правната форма вливане, регламентирана в Търговския закон, в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 август 2020 г. Извършените сделки са третирани като реструктуриране на дейностите на преобразуващите се дружества.

Целта на сделката по преобразуването е била:

- реструктуриране на дружествата, за да се елиминират дублиращи се дейности;
- оптимизиране на административните разходи и

- увеличаване на ефективността и постигане на синергиен ефект при дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти.

Счетоводен метод на отчитане на вливанията

За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър – 10 август 2020 г. Реализираните загуби от Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД за периода от 1 януари 2020 г. до момента на вливането им в Ти Ей Пропъртис ЕАД са общ размер на 14 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на Групата. Преобразуващите се дружества са прекратени без ликвидация, а цялото им имущество, права и задължения преминават изцяло към Ти Ей Пропъртис ЕАД. Преобразуването на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане няма ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата.

5.4. Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества

5.4.1. Продажба на контролиращо участие през 2020 г.

През август 2020 г. Групата продаде дялово участие (2,61 %) в своето дъщерно дружество Алтерон АДСИЦ за парична сума в размер на 810 хил. лв., като по този начин намали своето контролиращо участие от 53,61 % на 51,00 %.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество Алтерон АДСИЦ, признати към датата на продажбата в консолидирания финансов отчет, възлиза на 33 658 хил. лв. Групата е признала увеличение на неконтролиращото участие в размер на 878 хил. лв. и намаление на неразпределената печалба в размер на 68 хил. лв.

хил. лв.

Общо прехвърлено възнаграждение	810
Продаден дял в нетните активи на дружество Алтерон АДСИЦ	(878)
Намаление на неразпределената печалба	(68)

Промените в контролиращото участие на Групата в дъщерното дружество Алтерон АДСИЦ могат да бъдат представени, както следва:

хил. лв.

Контролиращо участие в началото на годината	34 267
Ефект от намалението на контролиращото участие	(68)
Дял от всеобхватния доход	1 538
Контролиращо участие в края на годината	35 737

5.5. Продажба на Грийнхаус Стрелча ЕАД през декември 2020 г.

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

Справедлива стойност
към датата на
придобиване
хил. лв.

Имоти и сгради	8 493
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	36
Общо активи	8 542
Общо пасиви	(391)
Нетни разграничими активи	8 151

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	(8 151)
Печалба от продажба на дъщерно предприятие	1 289
Получено възнаграждение	9 440
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(36)
Нетно получени парични средства	9 404

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

През м. Май 2021 г. Групата придоби контрол върху 51 % 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)

6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

На 26.06.2019 г. Дружеството закупува 47 % от дяловете на „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД, с място на стопанска дейност в гр. София. Основната дейност на „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД е покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Балансовата стойност на инвестицията на Групата в асоциираното предприятие към 31.12.2021 г. възлиза на 1 264 хил. лв., отчетена по себестойност, която включва цената на закупените дялове и участие в размер на 2 хил. лв. и стойността на предоставен дългосрочен заем в размер на главница от 1 230 хил. лв. и натрупана лихва от 142 хил. лв. към 31.12.2021 г., намалени с обезценка в размер на 27 хил. лв. Дългосрочният заем е с договорена годишна лихва от 5 %, срок на погасяване 3 години на падежа и е необезпечен. Поради това, ръководството е направило преценка, че по същество така предоставеният заем представлява допълнение на стойността на инвестицията в асоциираното дружество.

Делът на Групата във финансовия резултат на инвестицията, отчитана по метода на собствения капитал, е 29 хил. лв. за 2020 г. и 31 хил. лв. за 2021 г. Дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирани цени на активен пазар.

Обобщена финансова информация за асоциираното предприятие „АГРО ТЪРГОВИЯ“ ООД на Групата е представена по-долу. Тя отразява сумите, представени във финансовия отчет на асоциираното предприятие:

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Нетекущи активи	1 188	1 188
Текущи активи	1 123	1 347
Общо активи	2 311	2 535
Текущи пасиви	2 472	2 630
Общо пасиви	2 472	2 630
Нетни активи	(161)	(95)
Приходи	-	-
Загуба за периода	(66)	(61)
Общо всеобхватна загуба за годината	(66)	(61)

Равнение на финансовата информация, посочена по-горе, с балансовата стойност на инвестициите в асоциираното предприятие е представено, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Общо нетни активи към 1 януари	(95)	(34)
Загуба за годината	(66)	(61)
Общо нетни активи към 31 декември	(161)	(95)
Дял от загубата за Групата	(31)	(29)
Дял от общата всеобхватна загуба за Групата	(31)	(29)
Обезценка на инвестициите в асоциирани предприятия	(27)	(26)
Загуба от обезценка на инвестицията в асоциирано предприятие, призната в печалбата или загубата за периода	(58)	(55)
Балансова стойност на инвестициите в асоциирани предприятия		
Инвестиции в асоциирани предприятия на Групата	1 322	1 287
Загуба от инвестиции в асоциирани предприятия, призната в печалбата или загубата за периода	(58)	(55)
Балансова стойност на инвестициите	1 264	1 232

През 2021 г. и 2020 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятие.

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.8: 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
	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	3 371	9	-	3 380
Финансови приходи	1 202	-	(367)	835
Приходи от предоставени услуги	2 315	11	(28)	2 298
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 536	-	1 536
Други приходи	468	871	-	1 339
Финансови разходи	(2 042)	(1 284)	283	(3 043)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(470)	(422)	461	(431)
Други оперативни разходи	(1 579)	(628)	-	(2 207)
Оперативна печалба на сегмента	3 265	93	394	3 707
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	(31)	(31)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба преди данъци	3 265	93	318	3 676
Разходи за данъци върху дохода	(298)	28	(43)	(313)
Печалба за годината	2 967	121	275	3 363
Активи на сегмента	131 710	88 247	(34 910)	185 047
Пасиви на сегмента	89 340	49 708	(9 741)	129 307

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2020 хил. лв.	2020 хил. лв.	2020 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 161	7	(323)	845
Финансови приходи	3 318	55	(1 091)	2 282
Приходи от предоставени услуги	2 001	11	(29)	1 983
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 217	34	1 251
Други приходи	1	1 184	(863)	322
Финансови разходи	(2 209)	(1 493)	344	(3 358)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(334)	(32)	(4)	(370)
Други оперативни разходи	(2 335)	(685)	784	(2 236)
Оперативна печалба на сегмента	1 603	264	(1 148)	719
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	(29)	-	(29)
Печалба от бизнес комбинации	-	1 289	-	1 289
Печалба преди данъци	1 603	1 524	(1 148)	1 979
Разходи за данъци върху дохода	(204)	30	(3)	(177)
Печалба за годината	1 399	1 554	(1 151)	1 802
Активи на сегмента	90 574	66 084	(30 025)	126 633
Пасиви на сегмента	51 329	24 024	(1 099)	74 254

8. Репутация

Репутацията на Групата към 31 декември 2021 г. след обезценка е в размер на 809 хил. лв. (2020 г. : 1 064 хил. лв.). Репутацията, възникнала при придобиване на едно от дъщерните предприятия – УД Стратегия Асет мениджмънт, е в размер на 1 062 хил. лв. В резултат на извършените годишни тестове за обезценка, са настъпили промени в балансовата стойност на репутацията. Има промени и в резултат на бизнескомбинации през отчетния период. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2021 г. хил. лв.	2020 г. хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	1 064	1 064
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	3	-
Салдо към 31 декември	1 067	1 064
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	-	-
Призната загуба от обезценка през периода	(258)	-
Салдо към 31 декември	(258)	-
Балансова стойност към 31 декември	809	1 064

В края на отчетния период е направен тест за обезценка на репутация в размер на 1 062 хил. лв., възникнала в резултат на бизнес комбинация. За целта на обезценката, репутацията е разпределена към УД Стратегия Асет Мениджмънт като единица, генерираща парични потоци от която Групата ще извлича ползи в резултат на осъществената бизнескомбинация.

Възстановимата стойност на тази единица генерираща парични потоци, към която е разпределена репутацията е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба. Изготвената оценка за справедлива стойност представлява оценка на акциите на единица генерираща парични потоци по два стандартни метода за оценка – Метод на дисконтираните парични потоци (с тегло в общата оценка 10%) и метод на нетната стойност на активите (с тегло в общата оценка 90%).

Моделът на дисконтираните парични потоци и по-конкретно моделът на дисконтираните дивиденди включва парични потоци за 3 години. Доколкото УД Стратегия Асет Мениджмънт и фондовете, които управлява са в България, за определяне на Темпа на нарастване на активите на ДФ са използвани данни за средногодишния темп на нарастване на SOFIX и BGTR30, като измерител на развитието на пазара и на икономиката като цяло. Определения темп в размер на 0,87% влияе върху нарастването на приходите на управляващото дружество. Определената норма на дисконтиране от 6.38% е сбор от безрискова норма на възвръщаемост (български ДЦК, търгувани на БФБ) и рискова премия.

Методът на нетната стойност на активите се основава на стойността на активите на дружеството намалени с неговите задължения. Този модел използва реални или близки до тях текущи данни

Резултатите от теста показват, че възстановимата стойност на репутацията е по-ниска от балансовата ѝ стойност. Обезценката на репутацията е в размер на 258 хил. лв. е включена в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансовите активи” и разпределена към сегмента за Финансови дейности (вж. пояснение 7).

Освен предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

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:

	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 преценка на лизинговите задължения	-	-	4	4
Новопридобити активи	-	2	-	2
Салдо към 31 декември 2021 г.	21	118	401	540
Амортизация	(17)	(36)	(99)	(152)
Салдо към 1 януари 2021 г.	(3)	(16)	(48)	(67)
Амортизация	(20)	(52)	(147)	(219)
Салдо към 31 декември 2021 г.	1	66	254	321
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.				

	Земи	Сгради	Компютри и устройства	Активи в процес на изграждане	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност							
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)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	-	21	-	116	397	534
Амортизация							
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
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	-	(17)	-	(36)	(99)	(152)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	-	4	-	80	298	382

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

През 2019 г. Групата е сключила договор за наем на офиси в офис сграда. Договорът е със срок до 01.11.2028 г.

В условията на пандемия Covid-19, не са настъпили промени във връзка с наемните взаимоотношения.

Групата няма заложені активи от групата на имоти, машини и съоръжения по свои задължения.

10. Други нематериални активи

	Лицензи хил. лв.	Интернет сайт хил. лв.	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2021 г.	68	5	26	99
Новопридобити активи	-	-	4	4
Салдо към 31 декември 2021 г.	68	5	30	103
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2021 г.	(68)	(5)	(16)	(89)
Амортизация	-	-	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(68)	(5)	(24)	(97)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	-	-	6	6
	Лицензи хил. лв.	Интернет сайт хил. лв.	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	68	5	19	92
Новопридобити активи	-	-	7	7
Салдо към 31 декември 2020 г.	68	5	26	99
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(68)	(5)	(12)	(85)
Амортизация	-	-	(4)	(4)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(68)	(5)	(16)	(89)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	-	10	10

Към 31 декември 2021 и 31 декември 2020 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на нематериални активи. Няма заложили нематериални активи като обезпечение по задължения.

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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 11.1.

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

Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	41 592
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
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	45 161
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

Инвестиционни имоти на стойност 49 334 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2020 г.: 41 609 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2021 г. в размер на 11 хил. лв. (2020 г.: 11 хил. лв.) са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от предоставени услуги“. Не са признавани условни наеми.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления	
	До 1 година	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2021 г.	11	11
31 декември 2020 г.	11	11

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	62 788	41 884
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	9 525	3 277
Общо	72 313	45 161

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2020 г.

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 9 525 хил. лв. (2020 г.: 3 277 хил. лв.), които не са обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на остатъчната стойност – така наречения метод на развитието за определяне на пазарна стойност на земя се използва при оценки на обекти като незавършено строителство, незастроени терени и застроени терени, когато оценителя прецени, че оценявания имот ще е по-ценен ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение. Методът е приложим изключително при земи за които има обоснован проект за развитието им след смяна на предназначение. Според този метод пазарната стойност на оценяваната земя се получава като разходите за завършване на предлаганото развитие по даден проект се изваждат от пазарната стойност за завършения проект като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход.

- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения.
- При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

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.

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	1 803	1 519
Некотиран инструменти	408	571
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	171	167
Балансова стойност	2 382	2 257
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	27 209	15 239
Некотиран инструменти	20 158	17 521
Балансова стойност	47 367	32 760

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

- Финансови активи в размер на 1 472 хил. лв. (2020 г.: 1 219 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
- Финансови активи в размер на 408 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.

- Финансови активи, в размер на 331 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:

- Финансови активи, в размер на 26 842 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.
- Финансови активи, в размер на 367 хил. лв. (2020 г.: 226 хил. лв.) представляват закупени борсово търгувани облигации
- Финансови активи в размер на 2 068 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.
- Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 17 586 хил. лв. (2020 г.: 15 666 хил. лв.) и преоценени от лицензиран оценител като е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 1 920 хил. лв. и в резултат на преоценката е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 192 хил. лв.

Финансови активи на стойност 15 219 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“.

12.1. Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби/(загуби), свързани с финансови инструменти бяха признати в печалбата или загубата:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата.	3 377	1 409
Загуби от промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	(25)	(4)
Печалби от операции с финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	28	19
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	29	37
Приходи от дивиденди	60	107

12.2. 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.

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

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

Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 1

Всички борсово търгувани капиталови инструменти, както и НДФ, са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова Бурса. Справедливите стойности са били определени на база на техните цени на затваряне към отчетната дата. Всички финансови активи на Групата, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност. Промените в справедливата им стойност са отчетени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

За всички дялове в договорни фондове, справедливите стойности са били определени на база последната актуална цена за обратно изкупуване, намалена с таксите за обратно изкупуване където е приложимо, обявена от Управляващото дружество на съответната колективна инвестиционна схема към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 2

При липса на пазарни цени, оценката на притежаваните финансови инструменти се извършва чрез общоприети методи за оценка на финансови активи, одобрени с вътрешните правила за оценка на финансови инструменти на Групата.

Определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти от Ниво 3

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Основната част от финансовите активи на Групата, класифицирани на Ниво 3 представляват инвестиция в акции на ПОК Съгласие АД.

През периода са придобити финансови активи в размер на 360 хил. лв., които представляват облигации придобити през 2021 г. Те се оценяват по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност цена на придобиване с натрупана лихва до момента, в който емисията не бъде допусната за търговия на регулиран пазар, процедурата за което е в процес на финализиране.

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	16 192	16 144
Печалби, признати в:		
Печалбата или загубата	1 919	173
Покупки	360	77
Продажби	(187)	(202)
Салдо към 31 декември	18 284	16 192

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

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 2020 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 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)
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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2019 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1 219	(343)	(5)	871
Дългосрочни вземания от свързани лица	-	(5)	(2)	(7)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 042	-	112	1 154
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	-
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	-	(1)
	2 128	(348)	90	1 870
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(133)			(155)
Отсрочени данъчни пасиви	2 261			2 025

14. Предоставени заеми

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	25 607	8 959
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 234	3 092
Очаквани кредитни загуби	(1 075)	(873)
Общо вземания по предоставени заеми	27 766	11 178

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 25 607 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 2 % - 6.5 %. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 260 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 234 хил. лв., от които 171 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 31 декември 2021 г. е определена в размер на 4 794 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.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 35.2.

15. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по цесии	3 858	1 823
Търговски вземания	4 810	113
Други вземания	4 522	125
Очаквани кредитни загуби	(472)	(205)
Финансови активи	12 718	1 856
Данъци за възстановяване	27	436
Други вземания	57	27
Нефинансови активи	84	463
Търговски и други вземания	12 802	2 319

Вземанията по цесии в размер на 3 858 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. Срокът на погасяване е до края на 2022 г. Вземанията по цесии не са обезпечени.

Търговските вземания към 31.12.2021 г. в размер на 4 810 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.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 98 хил. лв..

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и разхода в размер на 98 хил. лв., е признат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за очаквани кредитни загуби/ Приходи от възстановяване на обезценки, нетно“.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 35.2.

16. Вземания по предоставени аванси

Към 31.12.2021 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 15 181 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 960 хил. лв.).

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

- Към 31.12.2021 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 8 995 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 840 хил. лв.).
- На 27 март 2020 г. Групата е сключила предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила аванс в размер на 5 030 хил. лв. През 2021 г. Групата е предоставила допълнителен аванс по договора в размер на 1 145 хил. лв. Срокът по предварителния договор е удължен до 30 юни 2022 г.
- Останалата сума на предоставените аванси е свързана със закупуването на други инвестиционни имоти.

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 314	14 302
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	2 314	14 302
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	35
Пари и парични еквиваленти	2 314	14 337

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 31 декември 2021 г., възлиза на 7 хил. лв. (2020 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.

През първото тримесечие на 2018 г. Дружеството-майка увеличи регистрирания си капитал чрез емисия на 9 000 000 броя акции с номинална стойност в размер на 1 лв. и емисионна стойност 1,80 лв. Разликата между емисионна и номинална стойност в размер на 7 200 хил. лв. е отнесена в премиен резерв след приспадане на разходите по емисията в размер на 9 хил. лв.

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 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
ДФ Прайм асетс	619 100	6,20	433 100	4,34
Други акционери, не притежаващи повече от 5 % от капитала на предприятието - майка	5 405 901	54,17	5 591 901	56,03
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	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Облигационни заеми	5 944	5 538	42 824	19 578
Банкови заеми	4 680	3 417	46 423	25 828
Заеми от търговски предприятия	1 937	2 018	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 390	11 764	-	-
Общо балансова стойност	24 951	22 737	89 247	45 406

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. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2021 г. е в размер на 3 939 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирало облигационен заем на обща стойност 30 млн. 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

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 Групата се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2021 г. е в размер на 39 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

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. Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 1 966 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по 7 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

Банков инвестиционен кредит 1:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 3 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 март 2023 г., погасен изцяло на 10 декември 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Групата до размера на кредита.

Банков инвестиционен кредит 2:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 600 хил. евро;
- Срок на кредита – 29 март 2023 г., погасен на 26 май 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит 3:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро;
- Срок на кредита – 28 януари 2022 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 97 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 1 076 хил. лв., нетекуща част – 97 хил. лв. Задължението за лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 23 хил. лв., нетекуща част – 3 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 4:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро;
- Срок на кредита – 27 февруари 2022 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 90 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 531 хил. лв., нетекуща част – 90 хил. лв.). Задължението по лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 11 хил. лв. нетекуща част – 3 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 5:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 754 хил. лв. (2020 г.: 504 хил. лв.), а нетекущата – 5 202 хил. лв. (2020 г.: 5 956 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 18 хил. лв. (2020 г.: 13 хил. лв.), а нетекущата 107 хил. лв. (2020 г.: 111 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 6:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лв.;

- Срок на кредита – 25 декември 2031 г., погасен на 26 май 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Банков инвестиционен кредит 7:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 240 хил. лв.;
- Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата, първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2021 г. нетекущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 8 240 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви към 31 декември 2021 г. възлиза на 4 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 8

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – трета по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата, втора по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 121 хил.лв., а нетекущата – 3 082 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 9

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 9 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 октомври 3031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. нетекущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 9 100 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 10

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;

- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред, втора по ред и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 232 хил.лв., а нетекущата – 8 368 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 9 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 11

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., при лихвен процент, не по – малко от 2,2 %. Заемът 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 към датата на сделката в размер на 9 198 хил. лв. През декември 2020 г. заемът е погасен.

Банков инвестиционен кредит 12

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 15 000 хил. 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 Групата вземания и финансови активи. На 30.07.2021 г. кредитът е погасен изцяло.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по 3 договора за банкови кредити овърдрафти и за оборотни средства.

Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

Банков кредит – овърдрафт 1

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 1 100 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 905 (2020 г.: нетекущо в размер на 63 хил. лв). Текущите задължения по лихви към 31 декември 2020 г. са в размер на 3 хил. лв.

Банков кредит – овърдрафт 2:

- Лихвен процент сбор от променлив лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 13 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 36 месеца;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – финансови активи на Групата със справедлива стойност 20 513 хил. лв. и финансови активи, собственост на свързани лица, със справедлива стойност 400 хил. лв..

Банков оборотен кредит 3:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 500 хил. лв.;
- Срок на кредита – 04 ноември 2021 г.;

- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - финансови активи на Групата със справедлива стойност 586 хил. лв. и финансови активи, собственост на свързани лица, със справедлива стойност 1 677 хил. лв..

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 500 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.00% до 6.50% годишно.

Заемите от търговски предприятия се олихвяват с лихвени процент 5,0% и са със срок на погасяване до края на 2021 г. Заемите са необезпечени.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 390 хил. лв. към 31.12.2021 г. са възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 20 013 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 4,5%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Групата, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

20. Задължения по лизингови договори

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	230	265
Задължения по лизингови договори – текуща част	35	44
Задължения по лизингови договори	265	309

Групата е страна по договори за наем на офиси. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 9). Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от лизингополучателя, освен ако лизингополучателят има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Съгласно договорните условия Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2021 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	След 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2021 г.							
Лизингови плащания	46	43	43	43	43	78	296
Финансови разходи	(9)	(7)	(6)	(4)	(3)	(2)	(31)
Нетна настояща стойност	37	36	37	39	40	76	265

Разходите за лихви по лизинговия договор, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., са в размер на 9 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток по лизинговия договор за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. е 53 хил. лв.

21. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосроч ни заеми хил. лв.	Краткосрочн и заеми хил. лв.	Лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2021	45 406	22 737	309	68 452
Парични потоци:				
Плащания (главници)	(20 641)	(26 126)	(53)	(46 820)
Плащания на лихви	-	(3 078)	-	(3 078)
Постъпления	72 052	22 123	-	94 175
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	2 703	9	2 712
Прихващания	(26)	(952)	-	(978)
Прекласифициране	(7 544)	7 544	-	-
31 декември 2021	89 247	24 951	265	114 463

	Дългосроч ни заеми хил. лв.	Краткосрочн и заеми хил. лв.	Лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020	43 809	21 307	352	65 468
Парични потоци:				
Плащания (главници)	(7 041)	(34 916)	(57)	(42 014)
Плащания на лихви	-	(2 756)	-	(2 756)
Постъпления	15 000	27 531	-	42 531
Непарични промени:				
Начислени лихви	236	2 929	11	3 176
Прихващания	2	43	-	45
Прекласифициране	(6 600)	8 599	-	1 999
Корекции, дължащи се на преоценки на лизинговите задължения	-	-	3	3
31 декември 2020	45 406	22 737	309	68 452

22. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4 265	1 319
Задължения по договори за цесии	894	907
Задължения за покупка на инвестиции	6 380	1 112
Други задължения	40	-
Финансови пасиви	11 579	3 338
Почени аванси	750	-
Други задължения	41	167
Задължения към персонала и осигурителни дружества	84	70
Нефинансови пасиви	875	237
Текущи търговски и други задължения	12 454	3 575

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.

Задълженията за покупка на инвестиции са свързани с предварителни договори за покупко-продажба на финансови инструменти.

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.

23. Сделки със свързани лица

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

23.1. Сделки със собствениците

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Погасени предоставени заеми	9	57
Получени лихви	2	1
Приходи от лихви	31	-
Получени заеми	-	71
Разходи за лихви	-	2
Платени лихви	-	2
Плащания по получени заеми	-	71
Закупени вземания по заем	1 100	-
Закупени търговски вземания	-	810
Погасени търговски вземания	125	165
Търговски задължения, прехвърлени с цесия	-	300
Погасени търговски задължения	20	280
Предоставени услуги	3	2

23.2. 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:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(110)	(46)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(4)
Общо възнаграждения	(122)	(50)

24. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 632	655
- други свързани лица под общ контрол	627	105
- очаквани кредитни загуби	(13)	(1)
Общо текущи вземания от свързани лица	2 246	759

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	-	20
- ключов управленски персонал	32	15
- други свързани лица под общ контрол	1	7
Общо текущи задължения към свързани лица	33	42

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

Вземанията от собствениците в размер на хил. 1 630 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2022 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2022 г. и 6% фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемът е необезпечен.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 11 хил. лв.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 35.2.

25. Печалба от операции с финансови активи

Реализираната печалба от операции с финансови активи в размер на 3 380 хил. лв. (2020 г.: 831 хил. лв.) е генерирана от сделки и преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. През 2021 г. и 2020 г. Групата не е признавала приходи и разходи от сделки или преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

26. Финансови приходи и разходи

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	746	483
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	29	37
Приходи от лихви за забава	-	1 655
Приходи от дивиденди	60	107
Финансови приходи	835	2 282

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 814)	(3 165)
Разходи за лихви по други задължения, отчитани по амортизирана стойност	-	(43)
Разходи за лихви по лизингови договори	(9)	(11)
Банкови такси	(220)	(125)
Финансови разходи	(3 043)	(3 344)

27. Приходи от предоставени услуги

Приходите от продажби включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от управление на договорни фондове	1 378	1 201
Услуги свързани със сделки с ценни книжа	909	771
Наеми	11	11
	2 298	1 983

28. Други приходи

Другите приходи на Групата в размер на 1 339 хил. лв. (2020 г.: 322 хил. лв.) включват основно суми, признати като обезщетения за неустойки по неизпълнени договори от страна на контрагенти на Групата.

29. Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи на Групата в общ размер на 2 207 хил. лв. (2020 г. : 2 237 хил. лв.) включват разходи за външни услуги, разходи за персонала, разходи за амортизация на нефинансови активи, разходи за материали и консумативи и други разходи. Детайлна информация за разходите амортизация и обезценка на нефинансови активи в размер на 333 хил. лв. (2020 г. : 73 хил. лв.) е представена в пояснения 0, 9 и 10.

Останалите видове оперативни разходи са както следва:

29.1. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Професионални услуги	(363)	(603)
Регулаторни и други такси	(141)	(140)
Консултантски услуги	(53)	(100)
Поддръжка хостинг и интернет сайт	(10)	(13)
Други	(154)	(90)
	(721)	(946)

Грант Торнтон ООД в качеството си на независим финансов одитор е извършил независим финансов одит на индивидуалните финансови отчети на съществената част от дъщерните дружества и предприятието-майка от Групата Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД и на консолидирания финансов отчет на Групата. Общия размер на възнаграждението възлиза на 58 хил. лв.

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други неаудиторски услуги от одитора Грант Торнтон ООД.

29.2. Разходи за възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(631)	(683)
Разходи за социални осигуровки	(93)	(97)
Разходи за персонала	(724)	(780)

29.3. Други разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Местни данъци и такси	(206)	(164)
Провизии за задължения	-	(134)
Разходи за административни и други такси	(74)	(10)
Разход за непризнат данъчен кредит	(9)	(12)
Разходи за материали	(22)	(18)
Други разходи	(118)	(100)
Други разходи	(429)	(438)

30. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 676	1 979
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(368)	(198)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(207)	(292)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	447	401
Текущ разход от данъци върху дохода	(128)	(89)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(185)	(88)
Разходи за данъци върху дохода	(313)	(177)

31. 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:

	2021	2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 128 000	1 538 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,31	0,15

32. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент наказателни постановления, издадени от КФН са в процес на обжалване, за който към 31 декември 2021 г. има начислени провизии в размер на 20 хил. лв. (2020 г.: 160 хил. лв.). Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

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., описан подробно в пояснение 8. 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.

33. Безналични сделки

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

34. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, в т.ч.:			
Борсово търгувани	12	49 578	34 850
Некотиран инструменти	12	29 012	16 758
Некотиран инструменти	12	20 566	18 092
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност			
Предоставени заеми	14	171	167
Вземания по предоставени аванси за финансови инструменти		27 766	11 178
Търговски и други вземания	15	8 995	-
Вземания от свързани лица	23	12 718	1 856
Пари и парични еквиваленти	17	2 246	759
		2 314	14 337
		103 788	63 147
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Задължения по заеми		65 430	43 027
Задължения по облигационни заеми		48 768	25 116
Търговски и други задължения	22	11 579	3 338
Задължения по лизингови договори	20	265	309
Задължения към свързани лица	23	1	27
		126 043	71 817

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 12.2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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.

Управлението на риска на Групата се осъществява от управителите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

35.1. Анализ на пазарния риск

35.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро.

35.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, който е равен на плаващ компонент (валиден базов лихвен процент, EURIBOR или SOFIBOR) плюс надбавка.

През двата съпоставими периода Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

35.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции.

35.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	49 578	34 850
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	54 210	28 297
	103 788	63 147

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 15 219 хил. лв. Групата редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти е оценен чрез прилагане на рейтингов модел като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови агенции като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заеми се формира на база преглед и анализ относно спазването на условията по сключените договори. На регулярна база се извършва анализ на финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Равнението на движението на очакваните кредитни загуби за 2021 г. и 2020 г. е представено в таблиците по-долу:

	Дългосрочни вземания от асоциирани предприятия хил. лв.	Предост авени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Пари и парични еквиваленти хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	(26)	(873)	(315)	(1)	-	(1 215)
Рекласифициране	-	59	(59)	-	-	-
Признати загуби през периода	(1)	(277)	(249)	(12)	-	(539)
Обратно възстановени през периода	-	16	151	-	-	167
Салдо към 31 декември 2021 г.	(27)	(1 075)	(472)	(13)	-	(1 586)

	Дългосрочни вземания от асоциирани предприятия хил. лв.	Предост авени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Пари и парични еквивалент и хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2020 г.	-	(600)	(210)	(1)	(35)	(846)
Рекласифициране	(12)	12	-	-	-	-
Признати загуби през периода	(14)	(604)	(302)	-	-	(920)
Обратно възстановени през периода	-	319	197	-	35	551
Салдо към 31 декември 2020 г.	(26)	(873)	(315)	(1)	-	(1 215)

За 2021 г. Групата отчита нетно кредитни загуби, свързани с финансов активи, последващо отчитани по амортизирана стойност, в размер на 372 хил. лв. . През отчетния период дружеството е отчело очаквани кредитни загуби в размер на 59 хил. лв. във връзка с актив, класифициран като държан за продажба.

35.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

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

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	3 026	2 956	25 820	18 000
Задължения по заеми	13 573	5 494	30 680	15 743
Търговски и други задължения	4 709	6 850	-	-
Задължения по лизингови договори	1	-	-	-
Задължения към свързани лица	21	22	172	50
Общо	21 330	15 322	56 672	33 793

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	2 618	2 917	19 587	-
Задължения по заеми	13 245	3 957	22 465	3 354
Търговски и други задължения	3 205	133	-	-
Задължения по лизингови договори	23	21	146	119
Задължения към свързани лица	7	20	-	-
Общо	19 098	7 048	42 198	3 473

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

36. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал на собствениците на предприятието – майка	38 865	35 737
Собствен капитал	38 865	35 737
Заеми	114 198	68 143
- Пари и парични еквиваленти	(2 314)	(14 337)
Нетен дълг	111 884	53 806
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	150 749	89 543
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	74%	60%

В качеството си на емитент на облигации, на Групата е наложено спазване на следните съотношения на база консолидиран финансов отчет:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31.12.2021 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 75.43%;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2021 г. това съотношение е в размер на 1.33;
- **Текуща ликвидност:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.5. Към 31.12.2021 г. това съотношение е в размер на 3.02 на база индивидуален финансов отчет.

Групата е спазвала външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2021 г. и 2020 г.

Към 31.12.2021 г. стойностите на съотношенията съгласно консолидирания отчет са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи – 70 % - няма нарушение на този показател;
- Покритие на разходите за лихви – 2.36 - няма нарушение на този показател;
- Текуща ликвидност – 2.87 – няма нарушения на този показател.

37. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следните некоригиращи събития:

На 31 януари 2022 г. е подписан анекс за актуализиране на уговорена цена по предварителен договор на Алтерон АДСИЦ от 2 декември 2020 г. за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. София, в съответствие със стойности на Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), отнасящ се до сектора на недвижимите имоти и Средногодишната инфлация за периода, публикувани от Националния статистически институт към 31 декември 2021 г. На 2 март 2022 г. е платен допълнителен аванс по актуализирания договор със средства от банковия кредит-овърдрафт на Алтерон АДСИЦ.

На 31 март 2022 г. е предоговорен срок за възстановяване на невъстановена част от предоставен аванс по прекратен предварителен договор за покупка на новоучредено дъщерно дружество до 30

септември 2022 г. С оглед защита интересите на инвеститорите, е начислен в полза на Алтерон АДСИЦ приход с обезщетителен характер в размер на 10% от забавената дължима сума.

На 31 март 2022 г. е предоговорен срок за възстановяване на невъстановена част от предоставен аванс по прекратен предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти до 30 септември 2022 г. С оглед защита интересите на инвеститорите, е начислен в полза на Алтерон АДСИЦ приход с обезщетителен характер в размер на 7.5 % от размера на първоначално предоставения аванс.

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. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат оценени, но вече индиректно за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от време, икономическите щети ще бъдат значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

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 валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г. но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и качеството на търгуемите финансови инструменти. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

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.

38. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2022 г.



„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2021 г.

Седалище и адрес на управление

гр. София, бул. „Братя Бъкстон” № 40, п.к. 1618

Телефон

+359 882 86 23 47

Електронен адрес /e-mail/

office@idhbg.com

Интернет страница

www.idhbg.com

***Информационна агенция, чрез която Дружеството
оповестява публично вътрешна информация:***

www.infostock.bg

Настоящият консолидиран доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 31 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Консолидираният докладът за дейността съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията, както и състоянието, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена Групата. Неразделна част от настоящия доклад е Декларацията за корпоративно управление, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД (Дружеството-майка) 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 КФН. Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Основната дейност на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса АД под борсов код 6R1. „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.

Групата „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ се състои от предприятието-майка „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ и неговите дъщерни дружества:

- 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.
- 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.
- 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 се състои от 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 на Дружеството е Николай Петев Петков.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

2. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА.

През 2021 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД осъществява дейността си при продължаващото въздействие на пандемията от Covid-19 върху бизнеса и макроикономическата среда. Във връзка с ефектите от разпространението на пандемията през отчетния период продължиха затрудненията в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Бизнесът трябваше да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Влияние върху икономическата среда оказаха редица ограничения от наложените мерки за справяне с пандемията, при несигурност за вероятността от удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в световен мащаб, в т.ч. и в България. На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

В тази ситуация ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и ще продължи да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет. Ръководството текущо следи портфейла си от вземания и с оглед реализиране на доходност за Дружеството търси начини за неговото оптимизиране, като реструктурира вземания, които смята, че са по-рискови.

Информация относно настъпилите през 2021 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от капитала на Дружеството, е публично оповестявана до Комисия за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа и обществеността /инвеститорите/, чрез специализираната финансова и икономическа медия Infostock.bg <https://www.infostock.bg/infostock/>, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2. Оповестената информация може да бъде намерена на интернет адрес <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/RAZHL>. За периода преди 23.08.2021 г. информацията е оповестена на интернет адрес <http://fininfo.news.bg/index.php?id=4&code=36>

2.1. ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ

В резултат на осъществената дейност през 2021 г. Групата реализира печалба в размер на 3 363 хил. лв., като отчита ръст спрямо 2020 г. когато Групата отчита печалба на стойност 1 802 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	(в хил. лв)	
	2021 г.	2020 г.
Печалба от операции с финансови активи	3 380	831
Финансови приходи	835	2 282
Приходи от предоставени услуги	2 298	1 983
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 536	1 251
Други приходи	1 339	322
Финансови разходи	(3 043)	(3 344)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(431)	(369)
Други оперативни разходи	(2 207)	(2 236)
Печалба от оперативна дейност	3 707	719
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(31)	(29)
Печалба от бизнес комбинации	-	1 289
Печалба преди данъци	3 676	1 979
Разходи за данъци върху дохода	(313)	(177)
Печалба за годината	3 363	1 802
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 128	1 538
Неконтролиращото участие	235	264
Общо всеобхватен доход за годината	3 363	1 802
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 128	1 538
Неконтролиращото участие	235	264

Доход на акция:

0,31 лв.

0,15 лв.

Към 31.12.2021 г. Групата отчита общо активи в размер на 185 047 хил. лв., което представлява ръст от 46.13 % спрямо 2020 г. Собственият капитал възлиза на 55 740 хил. лв., като нараства с 6.42 % в сравнение с предходната година.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(в хил. лв.)

	2021 г.	2020 г.
Активи		
Нетекущи активи	77 371	50 261
Текущи активи	107 676	76 313
Активи държани за продажба	-	59
Общо активи	185 047	126 633
Собствен капитал		
Акционерен капитал	9 981	9 981
Общи резерви	193	193
Други резерви	460	460
Премиен резерв	7 191	7 191
Неразпределена печалба	17 912	16 374
Печалба за годината	3 128	1 538
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	38 865	35 737
Неконтролиращо участие	16 875	16 642
Общо собствен капитал	55 740	52 379
Пасиви		
Нетекущи пасиви	91 814	47 696
Текущи пасиви	37 493	26 558
Общо пасиви	129 307	74 254
Общо собствен капитал и пасиви	185 047	126 633

2.2. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност		2021 г.	2020 г.
Коефициент за обща ликвидност	Текущи активи / Текущи пасиви	2.87	2.87
Коефициент за незабавна ликвидност	Парични средства/Текущи пасиви	0.062	0.540

Задлъжнялост		2021 г.	2020 г.
Коефициент „Обща задлъжнялост“	Общо дълг/ Общо активи	0.70	0.59
Коефициент „Финансова автономност“	Общо дълг/ Собствен капитал	2.32	1.42
Коефициент „Дългосрочен дълг към активи“	Дългосрочен дълг/ Общо активи	0.50	0.38
Коефициент на покритие на собствения капитал	Общо активи/ Собствен капитал	3.32	2.42

Рентабилност		2021 г.	2020 г.
Рентабилност на собствения капитал	Нетна печалба/ Собствен капитал	0.0603	0.0344

2.3. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Дружеството има инвестиции в следните дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2021 г. Участие %	31.12.2020 г. 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
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	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

Към 31.12.2021 г. Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ). Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на дъщерното дружество със съществено неконтролиращо участие Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	(в хил. лв.)	
	2021 г.	2020 г.
Нетекущи активи	76 087	49 290
Текущи активи	12 160	13 821
Общо активи	88 247	63 111
Нетекущи пасиви	40 879	19 547
Текущи пасиви	8 829	5 231
Общо пасиви	49 708	24 778
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	19 655	19 550
- неконтролиращо участие	18 884	18 783

През м. Май 2021 г. Групата придобива 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.

3. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА.

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.

Управлението на риска на Групата се осъществява от управителите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

3.1. ПАЗАРЕН РИСК

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- *Валутен риск* – по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро;
- *Лихвен риск* – политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, който е равен на плаващ компонент (валиден базов лихвен процент, EURIBOR или SOFIBOR) плюс надбавка.

През двата съпоставими периода Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

- *Други ценови рискове* – Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търговани акции. Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност.

3.2. КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както следва:

	(в хил. лв.) 2021 г.
Финансови активи	
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	49 578
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	54 210
	103 788

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 15 219 хил. лв. Групата е предоставила финансови инструменти за обезпечение по прави репо сделки придобити чрез обратни репо сделки на стойност на 4 794 хил. лв. (2020 г.: 4 542 хил. лв.). Групата редовно следи за изпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти е оценен чрез прилагане на рейтингов модел като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови агенции като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

3.3. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следните некоригиращи събития:

На 31 януари 2022 г. е подписан анекс за актуализиране на уговорена цена по предварителен договор на Алтерон АДСИЦ от 2 декември 2020 г. за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. София, в съответствие със стойности на Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), отнасящ се до сектора на недвижимите имоти и Средногодишната инфлация за периода, публикувани от Националния статистически институт към 31 декември 2021 г. На 2 март 2022 г. е платен допълнителен аванс по актуализирания договор със средства от банковия кредит-овърдрафт на Алтерон АДСИЦ.

На 31 март 2022 г. е предоговорен срок за възстановяване на невъзстановена част от предоставен аванс по прекратен предварителен договор за покупка на новоучредено дъщерно дружество до 30 септември 2022 г. С оглед защита интересите на инвеститорите, е начислен в полза на Алтерон АДСИЦ приход с обезщетителен характер в размер на 10% от забавената

дължима сума.

На 31 март 2022 г. е предоговорен срок за възстановяване на невъзстановена част от предоставен аванс по прекратен предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти до 30 септември 2022 г. С оглед защита интересите на инвеститорите, е начислен в полза на Алтерон АДСИЦ приход с обезщетителен характер в размер на 7.5 % от размера на първоначално предоставения аванс.

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. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат оценени, но вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от време, икономическите щети ще бъдат значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

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 валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г., но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и качеството на търгуемите финансови инструменти. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

5.1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти.

През 2021 г. Групата отчита приходи от продажба на услуги в размер на 2 298 хил. лв. Приходите от предоставени услуги от Групата включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите по отделни категории спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в т. 5.2. „Информация за общите приходи, разпределени по категория дейности“.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯТ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ - ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ДРУЖЕСТВОТО.

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Групата отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходите от предоставени услуги от Групата включват основно приходи от предоставяне на инвестиционни услуги и услуги по управление на договорни фондове.

Приходи от дейността

(в хил. лв)

ПРИХОДИ	2021 г.	2020 г.
Нетни приходи от продажби на:		
1. Продукция		
2. Стоки		
3. Услуги	2 298	1 983
4. Други	2 875	1 573
Общо за група	5 173	3 556
Финансови приходи		
1. Приходи от лихви	775	2 175
2. Приходи от дивиденди	60	107
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	32	19
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
5. Други, в т.ч. промяна в справедливата стойност на финансови активи	4 067	2 723
Общо за група	4 934	5 024
Общо приходи от дейността	10 107	8 580

Поради спецификата на дейността няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

През периода не са сключвани съществени сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

През м. Май 2021 г. Групата придоби контрол върху 51 % 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)

5.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА, С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други предприятия под общ контрол на собствениците. Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка.

(в хил. лв)

Сделки със собствениците	2021 г.	2020 г.
Погасени предоставени заеми	9	57
Получени лихви	2	1
Приходи от лихви	31	-
Получени заеми	-	71
Разходи за лихви	-	2
Платени лихви	-	2
Плащания по получени заеми	-	71
Закупени вземания по заем	1 100	-
Закупени търговски вземания	-	810
Погасени търговски вземания	125	165
Търговски задължения, прехвърлени с цесия	-	300
Погасени търговски задължения	20	280
Предоставени услуги	3	2

(в хил. лв)

Сделки с ключов управленски персонал	2021 г.	2020 г.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати	(110)	(46)
Осигуровки	(12)	(4)
Общо възнаграждения	(122)	(50)

Към края на периода, Групата отчита следните разчети със свързани лица:

(в хил. лв.)

	2021 г.	2020 г.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 632	655
- други свързани лица под общ контрол	627	105
- очаквани кредитни загуби	(13)	(1)
Общо текущи вземания от свързани лица	2 246	759

Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	-	20
- ключов управленски персонал	32	15
- други свързани лица под общ контрол	1	7
Общо текущи задължения към свързани лица	33	42

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

Вземанията от собствениците в размер на хил. 1 630 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2022 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2022 г. и 6% фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемът е необезпечен.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 11 хил. лв.

5.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2021 г. няма събития и показатели с необичаен характер, оказали съществено влияние върху дейността.

5.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2021 г. няма за сделки, водени извънбалансово.

5.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

Към 31.12.2021 г. Дружеството-майка притежава инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

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

Към края на периода Групата притежава инвестиции по следните категории финансови активи:

	2021 г.	2020 г.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	1 803	1 519
Некотиран инструменти	408	571
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	171	167
Балансова стойност	2 382	2 257
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	27 709	15 239
Некотиран инструменти	20 158	17 521
Балансова стойност	47 367	32 760

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.

(в хил. лв.)

Инвестиционни имоти:	2021 г.	2020 г.
- земя и сгради	62 788	41 884
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	9 525	3 277
Общо	72 313	45 161

През отчетния период Групата финансира своята дейност със собствени средства и привлечен капитал.

5.8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Към края на 2021 г. Групата има задължения свързани с облигационни заеми, банкови заеми, заеми от търговски предприятия и задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2021	2020	2021	2020
Облигационни заеми	5 944	5 538	42 824	19 578
Банкови заеми	4 680	3 417	46 423	25 828
Заеми от търговски предприятия	1 937	2 018	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 390	11 764	-	-
Общо балансова стойност	24 951	22 737	89 247	45 406

Балансовата стойност на получените заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Облигационни заеми:

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 млн. 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. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2021 г. е в размер на 3 939 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, с адрес гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117 в качеството й на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от облигатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bkra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 млн. 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. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2021 г. е в размер на 39 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД в полза на "Кепитъл Инвест" ЕАД, ЕИК 121878333, с адрес гр. София, ул. Стефан Караджа № 2 в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от облигатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

На 27.12.2017 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 млн. 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“. Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 1 966 хил. лв.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, „Алтерон“ АД СИЦ е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ АД. Застраховката покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от облигатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитираната облигационна емисия. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

ЗАД „Армеец“ е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Съгласно чл. 34 от Наредба 2, застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг, присъден от БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Банкови заеми:

Към 31 декември 2021 г. Групата е страна по договори за банкови инвестиционни кредити:

Банков инвестиционен кредит 1:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 3 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 март 2023 г., погасен изцяло на 10 декември 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Групата до размера на кредита.

Банков инвестиционен кредит 2:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 600 хил. евро;
- Срок на кредита – 29 март 2023 г., погасен на 26 май 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит 3:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро;
- Срок на кредита – 28 януари 2022 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 97 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 1 076 хил. лв., нетекуща част – 97 хил. лв. Задължението за лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 23 хил. лв., нетекуща част – 3 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 4:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро;
- Срок на кредита – 27 февруари 2022 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 90 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 531 хил. лв., нетекуща част – 90 хил. лв.). Задължението по лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. (2020 г.: текуща част – 11 хил. лв. нетекуща част – 3 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 5:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 754

хил. лв. (2020 г.: 504 хил. лв.), а нетекущата – 5 202 хил. лв. (2020 г.: 5 956 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 18 хил. лв. (2020 г.: 13 хил. лв.), а нетекущата 107 хил. лв. (2020 г.: 111 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит 6:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 декември 2031 г., погасен на 26 май 2021 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Банков инвестиционен кредит 7:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 240 хил. лв.;
- Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата, първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2021 г. нетекущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 8 240 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви към 31 декември 2021 г. възлиза на 4 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 8:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 4 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – трета по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата, втора по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Ботевград пропъртис ЕООД.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 121 хил.лв., а нетекущата – 3 082 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 9:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 9 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 октомври 3031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. нетекущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 9 100 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 10:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – разрешени - 8 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред, втора по ред и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 232 хил.лв., а нетекущата – 8 368 хил.лв. Текущата част за задължението по лихви е в размер на 9 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит 11:

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 15 млн. лв. 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 Групата вземания и финансови активи. На 30.07.2021 г. кредитът е погасен изцяло.

Към 31 декември 2021 г. Групата е страна по договори за банкови кредити овърдрафти и за оборотни средства:

Банков кредит – овърдрафт 1:

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 1 100 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2021 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 905 (2020 г.: нетекущо в размер на 63 хил. лв). Текущите задължения по лихви към 31 декември 2020 г. са в размер на 3 хил. лв.

Банков кредит – овърдрафт 2:

- Лихвен процент - сбор от променлив лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 13 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 36 месеца;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – финансови активи на Групата със справедлива стойност 20 513 хил. лв. и финансови активи, собственост на свързани лица, със справедлива стойност 400 хил. лв.

Банков оборотен кредит 3:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- Размер на кредита – 1 500 хил. лв.;
- Срок на кредита – 04 ноември 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - финансови активи на Групата със справедлива стойност 586 хил. лв. и финансови активи, собственост на свързани лица, със справедлива стойност 1 677 хил. лв..

Към 31 декември 2021 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 1 500 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.00% до 6.50% годишно.

Заеми от търговски предприятия:

Заемите от търговски предприятия се олихвяват с лихвени процент 5,0% и са със срок на погасяване до края на 2021 г. Заемите са необезпечени.

Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти:

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 390 хил. лв. към 31.12.2021 г. са възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 20 013 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 4,5%.

5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО, ИЛИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

Към края на 2021 г. Групата отчита вземания по предоставени заеми с балансова стойност в размер на 27 766 хил. лв.

	(в хил. лв.)	
	2021 г.	2020 г.
Вземания по предоставени заеми	25 607	8 959
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 234	3 092
Очаквани кредитни загуби	(1 075)	(873)
Общо вземания по предоставени заеми	27 766	11 178

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 25 607 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 2 % - 6.5 %. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 260 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 234 хил. лв., от които 171 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 31 декември 2021 г. е определена в размер на 4 794 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.

5.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 млн. лв. Средствата са използвани съгласно заложените цели:

- придобиване на дялови участия в капитала на дружества от различни сфери на икономиката – за постигането на диверсификация в инвестициите на холдинговата структура и подобряване на финансовите резултати, включително финансиране дейността на дъщерни дружества;

- придобиване на вземания, чрез които холдинговото дружество ще реализира текуща доходност от лихви и капиталови печалби;
- погасяване на текущи задължения;
- обезпечаване на емисията облигации по реда на ЗППЦК, чрез сключване застраховка.

5.11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПОРАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

През отчетния период не са публикувани прогнози за постигане на финансови резултати.

5.12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

Групата посреща своите задължения без затруднения. При необходимост „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, както и дружествата включени в консолидацията биха могли да предоговорят текущите си задължения, както и да привлекат допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

5.13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с постигане на следните цели:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

За финансиране на дейността и реализиране на целите се използват собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

5.14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството и на икономическата група, към която то принадлежи.

5.15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

5.16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Органът на управление на предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Към началото на 2021 г. в Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Майя Ангелова Пенева. Считано от 09 март 2021 г. Майя Ангелова Пенева е освободена и нейното място е заето от Николай Петев Петков.

5.17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ

ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

5.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери или облигационери.

5.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ВСИЧКИ ОБРАЗУВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

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

5.20. ИМЕНА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕЛЕФОН, ЕЛЕКТРОННА ПОЩА И АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ.

Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството: Найден Росенов Неделчев;

Телефон: +359 882 86 23 47;

Електронна поща: nedelchev.nayden@gmail.com;

Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

5.21. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение да публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предвид посочените в Закона за счетоводството критерии, може да бъде направен извод, че за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не възниква задължение за докладване на нефинансова информация.

5.22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите се променят спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

6. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.

Към 31.12.2021 г. Групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност. Групата не притежава патенти и лицензии.

7. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВА МРЕЖА.

Групата няма клонова мрежа в страната и чужбина.

8. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕСТЯВАТ И:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск е дадена в точка 3 от настоящия доклад.

9. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.

През 2021 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции;

- Основанието за придобиванията, извършени през годината.

Няма обстоятелства за деклариране;

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

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не притежава собствени акции към края на 2021 г.

10. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите.

Весела Пламенова Манчева – 21 189.64 лв.;

Биляна Илиева Вълкова – 6 000.00 лв.;

Николай Петев Петков (считано от 09.03.2021 г.) – 6 352.27 лв.;

Майя Ангелова Пенева (освободена, считано от 09.03.2021 г.) – 1 113.64 лв.

- Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на Дружеството.

- Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

- Участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Весела Пламенова Манчева	"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" ЕАД, ЕИК 203828597; "СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124	не	не
Биляна Илиева Вълкова	"АЛТЕРОН" АДСИЦ, ЕИК 148146418; "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726; "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552; "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД, ЕИК/ПИК 200536466	не	не
Николай Петев Петков	"ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726; "СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124; "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552;	не	не

- Договорите по чл. 240б, сключени през годината.

Няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- Планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

През 2021 г. Групата ще се стреми да осигури способността да съществува като действащо предприятие, като същевременно продължи дейността с цел постигане на икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД ще участва активно в управлението на дъщерните дружества за преодоляване на икономическите затруднения и постигане на по-висока икономическа ефективност. Групата възнамерява да продължи усъвършенстването на организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на персонала. Усилията на ръководството през 2021 г. ще бъдат насочени към подобряване състоянието на Групата и постигането на желаните финансови резултати.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на Групата пред техните акционери. Корпоративното управление в „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата, включени в консолидацията се основава на следните принципи:

- Защита правата на акционерите;

- Разкриване на информация и прозрачност;
- Осигуряване на добро управление на Дружеството от страна на управителните органи.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията като емитенти, регистрирани на Българска фондова борса - София, извършват дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление. Групата изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискваната по закон информация, относно финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството; подпомагане на стратегическото управление на Дружеството, ефикасен контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица, с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Групата спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление. Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

В съответствие със законовите изисквания и следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализираната финансова и икономическа медия Infostock.bg <https://www.infostock.bg/infostock/>, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2 на КФН. Оповестената информация може да бъде намерена на интернет адрес <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/RAZHL>. За периода преди 23.08.2021 г. информацията е оповестена на интернет адрес <http://fininfo.news.bg/index.php?id=4&code=36>. Дружеството има своя интернет страница, където публикува новини, отчети и настъпили промени в структурата му - <http://www.idhbg.com/>.

Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от страна на акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

Дата: 29.04.2022 г.
гр. София

Подпис:

Весела Манчева
Изпълнителен директор



**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
към консолидирания доклад за дейността
на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД**

31 декември 2021 г.

**СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ
НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ПО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е част от група предприятия по смисъла на § 1., т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и е предприятие-майка, което притежава пряко над 50 % от гласовете в общото събрание на следните дъщерни дружества:

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРАКТИКИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, КОИТО СЕ ПРИЛАГАТ ОТ ЕМИТЕНТА В ДОПЪЛНЕНИЕ НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

3. ОБЯСНЕНИЕ ОТ СТРАНА НА ЕМИТЕНТА КОИ ЧАСТИ НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НЕ СПАЗВА И КАКВИ СА ОСНОВАНИЯТА ЗА ТОВА, СЪОТВЕТНО КОГАТО ЕМИТЕНТЪТ Е РЕШИЛ ДА НЕ СЕ ПОЗОВАВА НА НИКОЕ ОТ ПРАВИЛАТА НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ – ОСНОВАНИЯ ЗА ТОВА.

Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

I. ГЛАВА ПЪРВА – КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2021 г. Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е в следния състав:

- Николай Петев Петков – Председател;
- Весела Пламенова Манчева – Изпълнителен директор;
- Биляна Илиева Вълкова – Независим член.

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

- 1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;
- 1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- 1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от Годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава на Дружеството, са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с Дружеството.

Възнаграждение

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от общото събрание на акционерите на Дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството; Възможността за подбор и задържане на

квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информацията за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информацията, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информацията за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
5. да предоставят и оповестяват информацията на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Съветът на директорите контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

Комитети

В Дружеството функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на Дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

II. ГЛАВА ВТОРА - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на Дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на Дружеството.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. ГЛАВА ТРЕТА - ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Корпоративното ръководство на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите на Дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събраниято.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се оповестява чрез специализираната финансова и икономическа медия Infostock.bg <https://www.infostock.bg> до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите, същите са достъпни и на електронната страница на Дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на Общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на Дружеството не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на Дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Съветът на директорите насърчава участието на акционери в общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната си страница си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и вътрешните актове на Дружеството, всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. ГЛАВА ЧЕТВЪРТА - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на Дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството поддържа електронна страница – <http://www.idhbg.com/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД счита, че с дейността си през 2021 г. е създад предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2021 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ГЛАВА ПЕТА - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители;
- клиенти;
- доставчици и други контрагенти;
- банки – кредитори;
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СИСТЕМИТЕ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕСА НА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ.

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на Дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК, при описанието на основните характеристики на системите, са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съизмерено с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително установени основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът за оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на Дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е представено в точка 3 от годишния доклад за дейността - Описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛЕН 10, ПАРАГРАФ 1, БУКВИ "В", "Г", "Е", "З" И "И" ОТ ДИРЕКТИВА 2004/25/ЕО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 21 АПРИЛ 2004 Г. ОТНОСНО ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ЗА ПОГЛЪЩАНЕ

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07
ДФ Прайм асетс	619 100	6,20

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

Съгласно разпоредбите на чл. 21, ал. 2 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Съгласно чл. 43 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Съветът на директорите се състои от три лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съгласно чл. 44, ал. 3 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, юридическото лице – член на Съвета на директорите, определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на Дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 4/5 от представените акции.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съгласно чл. 47 от Устава на дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Нови акции могат да бъдат издадени по решение на СД.

Обратното изкупуване на акции на холдинга може да се извърши по решение на ОС на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от представения капитал при следните условия: общата номинална стойност на изкупените акции не надвишава 10 на сто от капитала на холдинга като се спазват изискванията на чл. 15 от Устава; акциите – предмет на сделката по изкупуването, са изплатени изцяло; изкупуването е до размера на неразпределената печалба на холдинга. Редът и начина на обратно изкупуване се определят с решение на общото събрание и съгласно действащия нормативен ред.

Холдингът оповестява, най – късно до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването, чрез бюлетина на регулирания пазар на ценни книжа информация за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 15, ал. 5 и за инвестиционен посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Членовете на СД притежават правомощия да емитират и или изкупуват обратно акции. Обратното изкупуване на акции се управлява от СД, който има право да продава акциите на холдинга на фондовите борси или на потенциални инвеститори. СД трябва да води постоянен отчет за акциите в „оборотния портфейл“ и да публикува в рамките на годишния доклад за дейността си информация относно броя на класовете на всички изкупени от холдинга собствени акции.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

6. СЪСТАВ И ФУНКЦИОНИРАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ТЕХНИТЕ КОМИТЕТИ

„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 44 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три лица. Най-малко една трета от членовете на съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 49, ал. 2 от Устава на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 (три) месеца, за да обсъжда състоянието и развитието на Дружеството.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 7-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

7. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА МНОГООБРАЗИЕ, ПРИЛАГАНА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С АСПЕКТИ, КАТО ВЪЗРАСТ, ПОЛ ИЛИ ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ, ЦЕЛИТЕ НА ТАЗИ ПОЛИТИКА НА МНОГООБРАЗИЕ, НАЧИНЪТ НА ПРИЛОЖЕНИЕТО Й И РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД; КОГАТО НЕ СЕ ПРИЛАГА ТАКАВА ПОЛИТИКА, ДЕКЛАРАЦИЯТА СЪДЪРЖА ОБЯСНЕНИЕ ОТНОСНО ПРИЧИНИТЕ ЗА ТОВА.

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД попада в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Дата: 29.04.2022 г.

Подпис:

гр. София

Весела Манчева

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Весела Пламенова Манчева, в качеството ми на представляващ на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с ЕИК 121227792 и адрес на управление гр. София, бул. "Братя Бъкстон" 40

и

2. Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството ми на съставител на финансовия отчет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с ЕИК 121227792 и адрес на управление гр. София, бул. "Братя Бъкстон" 40

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и дружествата включени в консолидацията;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен

София, 29.04.2022 г.

(Весела Манчева – изп. директор)

(Гюляй Рахман – гл. счетоводител)