

Годишен консолидиран доклад за  
дейността

Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2022 г.



# Съдържание

## Страница

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. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК	
Доклад на независимия одитор	

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	8	5	809
Имоти, машини и съоръжения	9	281	321
Други нематериални активи	10	5	6
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	60	1 264
Инвестиционни имоти	11	59 274	72 313
Дългосрочни финансови активи	12	3 204	2 382
Отсрочени данъчни активи	13	381	276
<b>Нетекущи активи</b>		<b>63 210</b>	<b>77 371</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	12	49 286	47 367
Предоставени заеми	14	27 909	27 766
Търговски и други вземания	15	17 935	12 802
Вземания по предоставени аванси	16	22 562	15 181
Вземания от свързани лица	25	2 126	2 246
Пари и парични еквиваленти	17	3 388	2 314
<b>Текущи активи</b>		<b>123 206</b>	<b>107 676</b>
Активи включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	18	13 248	-
<b>Общо активи</b>		<b>199 664</b>	<b>185 047</b>

Съставил: \_\_\_\_\_ Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Кроу България Адвайзъри ЕООД / \_\_\_\_\_  
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/ /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за финансовото (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	19	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		21 040	17 912
Печалба за годината		2 166	3 128
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>41 031</b>	<b>38 865</b>
Неконтролиращо участие	5.2	17 342	16 875
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>58 373</b>	<b>55 740</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	20	37 087	42 824
Задължения по заеми	20	32 926	46 423
Задължения по лизингови договори	21	194	230
Отсрочени данъчни пасиви	13	1 691	2 337
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>71 898</b>	<b>91 814</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	20	5 980	5 944
Задължения по заеми	20	40 561	19 007
Задължения по лизингови договори	21	36	35
Търговски и други задължения	23	21 784	12 454
Задължения към свързани лица	25	116	33
Провизии	33	-	20
<b>Текущи пасиви</b>		<b>68 477</b>	<b>37 493</b>
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	18	916	-
<b>Общо пасиви</b>		<b>141 291</b>	<b>129 307</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>199 664</b>	<b>185 047</b>

Съставил: \_\_\_\_\_

/Кроу България Адвайзъри ЕООД  
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023  
Стоян Стоянов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита



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

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	26	2 773	3 380
Финансови приходи	27	2 388	835
Приходи от предоставени услуги	28	2 961	2 298
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	11	1 384	1 536
Други приходи	29	2 055	1 339
Финансови разходи	27	(4 834)	(3 043)
Разходи за очаквани кредитни загуби за финансови активи	36.2	(761)	(431)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансовите активи	8,9,10	(867)	(333)
Други оперативни разходи	30	(2 251)	(1 874)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>2 848</b>	<b>3 707</b>
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	113	(31)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>2 961</b>	<b>3 676</b>
Разходи за данъци върху дохода	31	(292)	(313)
<b>Печалба за годината от продължаващи дейности</b>		<b>2669</b>	<b>3 363</b>
Загуба за годината от преустановени дейности	18	(36)	-
<b>Печалба за годината</b>		<b>2 633</b>	<b>3 363</b>
Печалба за годината, отнасяща се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		2 166	3 128
Неконтролиращото участие		467	235
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>2 633</b>	<b>3 363</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		2 166	3 128
Неконтролиращото участие		467	235
<b>Доход на акция:</b>	32	<b>0,22</b>	<b>0,31</b>

Съставил: \_\_\_\_\_

/Кроу България Адвайзъри ЕООД  
 Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

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					Общо	Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба			
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 981	193	7 191	460	21 040	38 865	16 875	55 740
Печалба за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Салдо към 31 декември 2022 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД- Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

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					Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба		
<b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>	<b>9 981</b>	<b>193</b>	<b>7 191</b>	<b>460</b>	<b>17 912</b>	<b>35 737</b>	<b>52 379</b>
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	(2)
<b>Сделки със собствениците</b>	-	-	-	-	-	-	(2)
Печалба за периода	-	-	-	-	3 128	3 128	235
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	-	<b>3 128</b>	<b>3 128</b>	<b>235</b>
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>9 981</b>	<b>193</b>	<b>7 191</b>	<b>460</b>	<b>21 040</b>	<b>38 865</b>	<b>55 740</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Кроу България Адвайзъри ЕООД-Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023

Стоян Стоянов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

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

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи		10 001	12 237
Придобиване на финансови активи		(17 344)	(43 473)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти		(4 343)	(11 609)
Придобиване на инвестиционни имоти		(4 951)	(28 895)
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно		6 652	6 964
Получени аванси за финансови инструменти		4 045	6 380
Предоставени краткосрочни заеми		(2 274)	(514)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми		4 719	494
Постъпления от лихви		149	265
Постъпления от клиенти		3 184	1 833
Плащания към доставчици		(1 449)	(1 270)
Платени данъци (без данък печалба), нетно		73	32
Плащания към персонал и осигурителни институции		(850)	(684)
Други потоци от оперативна дейност, нетно		1 204	120
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(1 184)</b>	<b>(58 120)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(17)	(6)
Постъпления от дивиденди		410	60
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства, включително получени и възстановени аванси	18,23	14 273	2 796
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси	16	(11 800)	(1 145)
Постъпления от предоставен заем на асоциирано дружество		1 400	-
Други потоци от инвестиционна дейност, нетно		-	115
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>4 266</b>	<b>1 820</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Постъпления от заеми	22	44 108	94 175
Плащания по заеми	22	(41 574)	(46 767)
Плащания на лихви	22	(4 459)	(3 078)
Плащания по финансов лизинг	22	(43)	(53)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(1 968)</b>	<b>44 277</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>1 114</b>	<b>(12 023)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		2 314	14 337
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване		(41)	-
Валутни разлики		1	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	17	<b>3 388</b>	<b>2 314</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Кроу България Адвайзъри ЕООД  
Цветанка Михайлова-упълномощено лице/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 02.05.2023 г.

Съгласно одиторски доклад издаден на 02.05.2023 г.:

Бул Одит ООД, Одиторско дружество № 023  
Стоян Стоянов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## 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, БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД.

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 Р. България, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса - АД под борсов код IDH.

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е секюритизация на недвижими имоти.

ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 821171457 с основна дейност проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121886369 с основна дейност инвестиционни услуги и дейности на територията на Р. България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие с със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.

УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е дружеството, вписано в Търговския регистър под ЕИК 175126124, е с основна дейност управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип.

ЕСТАКАДА ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 130121425 с основна дейност участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения.

АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200096522 с основна дейност отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти.

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 2022 г. в Съветът на директорите участват Весела Пламенова Манчева, Биляна Илиева Вълкова и Николай Петев Петков..

Към 31 декември 2022 г. в Групата има двадесет и един служители наети на трудов договор (31 декември 2021 г.: двадесет и един 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 2022 година е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени

и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

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 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

### ***Влияние на войната в Украйна върху дейността на Дружеството.***

В края на февруари 2022 г. Русия нападна Украйна и започна война на територията на 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 санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определени банки от международната система SWIFT и др.

Ръководството на предприятието майка не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития оказват влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху финансовите пазари, търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността.

На този етап Ръководството на Групата счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността на й, доколкото взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите, са с несъществен размер – предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти с балансова стойност в размер на 1 246 хил. лв. Влияние върху Групата биха могли да оказат основно един или няколко от следните фактори:

- волатилност в цените на финансовите пазари;
- финансови затруднения при контрагенти на Групата, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с контрагенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба.

### ***Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата***

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на месец декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. В момента имотният пазар в страната е под влияние на редица фактори, като висока инфлация, ръст в цените на строителните материали и ниски лихви по спестяванията и кредитите. В стремежа си да се пребори с растящата инфлация водещи централни банки и най-вече Федералният резерв на САЩ взеха безпрецедентни мерки. Паричната политика бе изменена рязко, като продължителната стимулираща политика бе заменена от повишения на лихвите и изтеглянето на стимулиращите мерки. Основната лихва в Съединените щати се покачи от 0.25% в началото на

годината до 4.5% към края ѝ, докато в Европа и България промяната беше респективно от -0.5% до 2% и от 0% до 1.5%.

Ситуацията оказва влияние върху дейността и финансовото състояние на „Групата, но тя продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреще ликвидните си нужди.

### **Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Групата през 2022 г.**

Към настоящия момент и през 2022 г. Групата не е отчетла директни, негативни ефекти от пандемията COVID-19. Затихването на пандемията се застъпи с началото на военния конфликт, което ускори инфлационния натиск, повишението в енергоносителите и други макроикономически ефекти на глобално ниво. Но, конкретно за Групата, няма специфични ефекти. В началото имаше рязък спад в борсовите котировки на някои от основните акции, търгувани на БФБ, но впоследствие те бързо се възстановиха до почти обичайните си нива. Цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни нито през 2022 г., нито през 2021 г.

### **Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие**

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната включително и въздействието на цялостната бизнес среда и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В 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 и ръководството очаква, 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.

## **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 2021 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 2022 г.

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

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 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС



- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., 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., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., 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., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., 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 2022 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 делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ 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 дотолкова, 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 преценка 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. Печалба или загуба от преустановени дейности**

Преустановена дейност е компонент на Групата, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на определен вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, са представени като една сума в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Тази сума, която включва печалбата или загубата след данъци от преустановени дейности и печалбата или загубата след данъци в резултат от оценяването и отписването на активи, класифицирани като държани за продажба

#### **4.13. 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.

#### **4.14. 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.

#### **4.15. 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.

#### 4.16. 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.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. 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”.

#### **4.19. Финансови инструменти**

##### **4.19.1. 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.

##### **4.19.2. 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.

##### **4.19.3. 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 определими 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 котираните 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.

#### 4.19.4. 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 дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно 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.

#### **4.19.5. 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.

#### **4.19.6. 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.

#### **4.20. 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.

#### **4.21. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.22. 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 внесения 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.

#### **4.23. 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.

#### **4.24. 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.

#### **4.25. 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 4.26.

##### **4.25.1. 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.

#### **4.25.2. 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.

#### **4.26. 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 съществения предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.26.1. 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.

##### **4.26.2. 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 вероятно 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).

##### **4.26.3. 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.

##### **4.26.4. 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.

#### **4.26.5. Ползен живот на амортизируеми активи**

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

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

#### **4.26.6. Провизии**

Към настоящия момент Групата е страна в по правни спорове, за който към 31 декември 2021 г. няма начислени провизии

#### **4.27. Въпроси, свързани с климата**

Понастоящем законодателите, регулаторните органи и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. ЕС прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Към настоящия момент Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД не отчита екологични, социални и управленски фактори при вземане на инвестиционни решения. Основните причини, поради които гореизброените фактори не се вземат под внимание са, че Дружеството няма достъп до достатъчно надеждни данни, спрямо които да класифицира дадена инвестиция, като устойчива спрямо различните екологични, социални и управленски фактори. Освен това, предвид мащаба на дружеството, разходите за набирането и класифицирането на данни, касаещи екологични, социални и управленски фактори при всяка една инвестиция са непропорционално по-големи от евентуалните бъдещи ползи.

Както и през предходната година, към 31 декември 2022 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2022 Участие %	31.12.2021 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	България	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„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	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 31.12.2022 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Алтерон АДСИЦ</b>	49,00%	49,00%	467	235	17 342	16 875

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

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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	62 390	76 087
Текущи активи	20 090	12 160
Активи включени в групи за освобождаване	13 248	-
<b>Общо активи</b>	<b>95 728</b>	<b>88 247</b>
Нетекущи пасиви	36 864	40 879
Текущи пасиви	19 000	8 829
Пасиви, включени в групи за освобождаване	916	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>56 780</b>	<b>49 708</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
- собствениците на компанията-майка	19 863	19 655
- неконтролиращо участие	19 085	18 884



	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи	1 961	882
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 384	1 536
Финансови разходи	(1 534)	(1 284)
Финансови приходи	-	9
Разходи за външни услуги	(337)	(346)
Разходи за персонала	(30)	(34)
Разходи за възстановяване на очаквани кредитни загуби	(761)	(422)
Други разходи	(387)	(248)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>296</b>	<b>93</b>
Приходи от данъци	63	28
<b>Печалба за годината от продължаващи дейности</b>	<b>359</b>	<b>121</b>
Загуба за годината от преустановена дейност	(36)	-
<b>Печалба за годината</b>	<b>323</b>	<b>121</b>
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	165	62
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	158	59
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>323</b>	<b>121</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 762	(22 021)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 466	1 750
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 866)	20 396
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>362</b>	<b>125</b>

### 5.3. 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
<b>Общо активи</b>	<b>5 447</b>
Задължения	(52)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>5 395</b>

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

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

### 6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Групата притежава 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 31.12.2022 г. възлиза на 60 хил. лв., отчетена по себестойност, която включва цената на закупените дялове и участие в размер на 2 хил. лв. и натрупана лихва от 30 хил. лв.

Балансовата стойност, на инвестицията в асоциираното предприятие към 31.12.2021 г. възлиза на 1 264 хил. лв. Инвестицията включва цената на закупените дялове и участие в размер на 2 хил. лв., стойността на предоставен дългосрочен заем в размер на 1 230 хил. лв. и натрупана лихва 142 хил. лв., намалени с обезценка в размер на 27 хил. лв. и делът на Групата в загубите на асоциираното предприятие.

Дългосрочният заем е с договорена годишна лихва от 5 %, срок на погасяване 4 години, на падежа и е необезпечен. Заемът е изцяло погасен към м. 12.2022 г. Във връзка с прилагането на МСФО 9 към 31 декември 2022 г. е отчетен приход от реинтегриране на очаквана кредитна загуба в общ размер на 27 хил. лв.

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:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Нетекущи активи	1 188	1 188
Текущи активи	242	1 123
<b>Общо активи</b>	<b>1 430</b>	<b>2 311</b>
Нетекущи пасиви	1 100	-
Текущи пасиви	250	2 472
<b>Общо пасиви</b>	<b>1 350</b>	<b>2 472</b>
<b>Нетни активи</b>	<b>(80)</b>	<b>(161)</b>
Приходи	2	-
Печалба/(Загуба) за периода	241	(66)
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	<b>243</b>	<b>(66)</b>

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Общо нетни активи към 1 януари</b>	<b>(161)</b>	<b>(95)</b>
Печалба/(Загуба) за годината	241	(66)
<b>Общо нетни активи към 31 декември</b>	<b>80</b>	<b>(161)</b>
Дял на Групата в нетните активи	30	(81)
Предоставен заем и вземания по лихви	30	1 372
Обезценка на инвестициите в асоциирани предприятия	-	(27)
<b>Балансова стойност на инвестицията</b>	<b>60</b>	<b>1 264</b>

През 2022 г. и 2021 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятия.

## 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
2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.

Печалба от операции с финансови активи	2 772	-	1	2 773
Финансови приходи	3 138	-	(750)	2 388
Приходи от предоставени услуги	2 962	11	(12)	2 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 384	-	1 384
Други приходи	105	1 950	-	2 055
Финансови разходи	(3 990)	(1 534)	690	(4 834)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(853)	(761)	853	(761)
Други оперативни разходи	(1 561)	(754)	(803)	(3 118)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>2 573</b>	<b>296</b>	<b>(21)</b>	<b>2 848</b>
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	113	113
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 573</b>	<b>296</b>	<b>92</b>	<b>2 961</b>
Разходи за данъци върху дохода	(262)	63	(93)	(292)
<b>Печалба от продължаващи дейности</b>	<b>2 311</b>	<b>359</b>	<b>(1)</b>	<b>2 669</b>
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(36)	-	(36)
<b>Печалба за годината</b>	<b>2 311</b>	<b>323</b>	<b>(1)</b>	<b>2 633</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>144 697</b>	<b>95 728</b>	<b>(40 761)</b>	<b>199 664</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>100 086</b>	<b>56 780</b>	<b>(15 575)</b>	<b>141 291</b>

	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)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>3 265</b>	<b>93</b>	<b>349</b>	<b>3 707</b>
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	(31)	(31)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>3 265</b>	<b>93</b>	<b>318</b>	<b>3 676</b>
Разходи за данъци върху дохода	(298)	28	(43)	(313)
<b>Печалба за годината</b>	<b>2 967</b>	<b>121</b>	<b>275</b>	<b>3 363</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>131 710</b>	<b>88 247</b>	<b>(34 910)</b>	<b>185 047</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>89 340</b>	<b>49 708</b>	<b>(9 741)</b>	<b>129 307</b>

## 8. Репутация

Репутацията на Групата към 31 декември 2022 г. след обезценка е в размер на 5 хил. лв. (2021 г. : 809 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:

	2022 г. хил. лв.	2021 г. хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	1 067	1 064
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	3

Салдо към 31 декември	1 067	1 067
<b>Натрупана обезценка</b>		
Салдо към 1 януари	(258)	-
Призната загуба от обезценка през периода	(804)	(258)
Салдо към 31 декември	(1 062)	(258)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>5</b>	<b>809</b>

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 0,85% влияе върху нарастването на приходите на управляващото дружество. Определената норма на дисконтиране от 10.28% 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 804 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.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2022 г.	21	118	401	<b>540</b>
Новопридобити активи	13	4	-	<b>17</b>
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>34</b>	<b>122</b>	<b>401</b>	<b>557</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(20)	(52)	(147)	<b>(219)</b>
Амортизация	(5)	(15)	(37)	<b>(57)</b>
Салдо към 31 декември 2022 г.	<b>(25)</b>	<b>(67)</b>	<b>(184)</b>	<b>(276)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>9</b>	<b>55</b>	<b>217</b>	<b>281</b>

  

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

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.

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

## 10. Други нематериални активи

	Лицензи	Интернет сайт	Програмни продукти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2022 г.	68	5	30	<b>103</b>
Новопридобити активи	-	-	5	<b>5</b>
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>35</b>	<b>108</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(68)	(5)	(24)	<b>(97)</b>
Амортизация	-	-	(6)	<b>(6)</b>
Салдо към 31 декември 2022 г.	<b>(68)</b>	<b>(5)</b>	<b>(30)</b>	<b>(103)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

	Лицензи хил. лв.	Интернет сайт хил. лв.	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	68	5	26	<b>99</b>
Новопридобити активи	-	-	4	<b>4</b>
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>103</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	(68)	(5)	(16)	<b>(89)</b>
Амортизация	-	-	(8)	<b>(8)</b>
Салдо към 31 декември 2021 г.	(68)	(5)	(24)	<b>(97)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Към 31 декември 2022 и 31 декември 2021 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на нематериални активи. Няма заложен 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 – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково и Монтана, Ботевград 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:

<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>45 161</b>
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
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>72 313</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2022 г.</b>	<b>72 313</b>
Предоставени аванси	724
Новопридобити чрез последващи разходи	130
Продажба на инвестиционни имоти	(2 100)
Трансфер към активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	(13 177)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 384
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>59 274</b>

Инвестиционни имоти на стойност 48 618 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2021 г.: 49 334 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2022 г. в размер на 11 хил. лв. (2021 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.

На 21 декември 2022 г. Групата продава инвестиционен имот, находящ се в гр. София. Приходите от продажба и балансовата стойност на продадения инвестиционен имот са в размер на 2 100 хил. лв.

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:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>	
	<b>До 1 година</b> хил. лв.	<b>Общо</b> хил. лв.
31 декември 2022 г.	11	11
31 декември 2021 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:

<b>Ниво 3</b>	<b>31.12.2022</b> хил. лв.	<b>31.12.2021</b> хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя и сгради	49 025	62 788
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	10 249	9 525
<b>Общо</b>	<b>59 274</b>	<b>72 313</b>

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 2021 г.

Към 31 декември 2022 г. Групата отчита предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 10 249 хил. лв. (2021 г.: 9 525 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 достижим 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 конкретното дружество. 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 резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, инфлационни процеси и смущения във веригите на доставки в резултат на военните действия между Украйна и Руската федерация (виж пояснение 4.26), 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	2 859	1 803
Некотирувани инструменти	159	408
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	186	171
<b>Балансова стойност</b>	<b>3 204</b>	<b>2 382</b>
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	28 377	27 209
Некотирувани инструменти	20 909	20 158
<b>Балансова стойност</b>	<b>49 286</b>	<b>47 367</b>

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

- Финансови активи в размер на 2 136 хил. лв. (2021 г.: 1 472 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
- Финансови активи в размер на 159 хил. лв. (2021 г.: 408 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
- Финансови активи, в размер на 723 хил. лв. (2021 г.: 331 хил. лв.) представляват закупени облигации.

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

- Финансови активи, в размер на 27 936 хил. лв. (2021 г.: 26 842 хил. лв.) се търгуват на публична фондова борса и са преоценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.



- Финансови активи, в размер на 441 хил. лв. (2021 г.: 367 хил. лв.) представляват закупени борсово търгувани облигации
- Финансови активи в размер на 2 599 хил. лв. (2021 г.: 2 572 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 18 310 хил. лв. (2021 г.: 17 586 хил. лв.) и преоценени от лицензиран оценител като е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 724 хил. лв. и в резултат на преоценката е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 72 хил. лв.

Финансови активи на стойност 15 827 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 219 хил. лв.), са предоставени като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

#### 12.1. Суми, признати в печалбата или загубата

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата.	2 631	3 377
Загуби от промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	2	(25)
Печалби от операции с финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата.	139	28
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	25	29
Приходи от дивиденди	41	60

#### 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 2022 г.**

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	20 993	11 975	19 336	52 304
<b>Общо</b>	<b>20 993</b>	<b>11 975</b>	<b>19 336</b>	<b>52 304</b>

**31 декември 2021 г.**

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	18 416	13 274	17 888	49 578
<b>Общо</b>	<b>18 416</b>	<b>13 274</b>	<b>17 888</b>	<b>49 578</b>

**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 697 хил. лв., които представляват облигации и капиталови инструменти. Те се оценяват по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност цена на придобиване с натрупаната лихва до момента.

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	17 888	15 827
Печалби, признати в:		
Печалбата или загубата	697	1 918
Покупки	898	143
Продажби	(147)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>19 336</b>	<b>17 888</b>

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 2021 хил. лв.	Включени в група за освобождава- не хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	888	(883)	7	12
Дългосрочни вземания от свързани лица	(16)	-	10	(6)
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	1 449	-	230	1 679
Вземания по предоставени заеми	(111)	-	(46)	(157)
Търговски и други вземания	(62)	28	(26)	(60)
Вземания от свързани лица	(1)	-	(1)	(2)
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	(1)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(84)	-	(70)	(154)
	<u>2 061</u>	<u>(855)</u>	<u>104</u>	<u>1 310</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	<u>(276)</u>			<u>(381)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 337</u>			<u>1 691</u>
<b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>	<b>31 декември 2020 хил. лв.</b>	<b>Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.</b>	<b>Признати в печалбата или загубата хил. лв.</b>	<b>31 декември 2021 хил. лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	871	5	12	888
Дългосрочни вземания от свързани лица	(7)	(3)	(6)	(16)
<b>Текущи активи</b>				
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)
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	(1)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	-	-	(84)	(84)
	<u>1 870</u>	<u>2</u>	<u>189</u>	<u>2 061</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	<u>(155)</u>			<u>(276)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 025</u>			<u>2 337</u>

#### 14. Предоставени заеми

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	26 069	25 607
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 377	3 234
Очаквани кредитни загуби	(1 537)	(1 075)
<b>Общо вземания по предоставени заеми</b>	<b>27 909</b>	<b>27 766</b>

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 26 069 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 25 607 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4 % - 6.5 %. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 462 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 377 хил. лв., от които 662 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 3 234 хил. лв., от които 523 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 2022 г. е определена в размер на 4 978 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 794 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 36.2.

#### 15. Търговски и други вземания

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по цесии	6 733	3 858
Търговски вземания	2 603	4 810
Други вземания	9 346	4 522
Очаквани кредитни загуби	(787)	(472)
<b>Финансови активи</b>	<b>17 875</b>	<b>12 718</b>
Данъци за възстановяване	33	27
Други вземания	27	57
<b>Нефинансови активи</b>	<b>60</b>	<b>84</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>17 935</b>	<b>12 802</b>

Вземанията по цесии в размер на 6 733 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 3 858 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни. Срокът на погасяване е до края на 2023 г. Вземанията по цесии не са обезпечени.

Търговските вземания към 31.12.2022 г. в размер на 2 603 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Другите вземания включват остатък по предоставени аванси в общ размер на 5 413 хил. лв. по прекратен договор за придобиване на две специализирани дъщерни дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционен имот в общ размер на 1 685 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 481 хил. лв.

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 315 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 315 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 36.2.

#### 16. Вземания по предоставени аванси

Към 31.12.2022 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 22 562 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 181 хил. лв.).

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

- Към 31.12.2022 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 9 272 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 8 995 хил. лв.).
- Към 31 декември 2022 г. Групата е предоставило аванс в размер на 11 800 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 8 декември 2022 г. за придобиване на 100% от дяловете на търговско дружество (специализирано). Срокът по предварителния договор е до 8 декември 2023 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 345	2 314
- евро	43	-
<b>Брутна стойност на пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 388</b>	<b>2 314</b>
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 388</b>	<b>2 314</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 31 декември 2022 г., възлиза на 8 хил. лв. (2021 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

#### 18. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

На 6 декември 2022 г. предприятието майка е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор Групата е рекласифицирала активите и пасивите на Ти Ей Пропъртис ЕАД като активи и пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба по балансовата им стойност, описана по-долу, която е била по-ниска от справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата с изключение на инвестиционните имоти, които са рекласифицирани по справедливата им стойност, както следва:

<b>31 декември 2022</b>	
<b>хил. лв.</b>	
Нетекущи активи	
Инвестиционни имоти	13 177
Отсрочени данъци	28
Текущи активи	
Предплащания и други активи	2
Пари и парични еквиваленти	41
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>13 248</b>
Нетекущи пасиви	
Отсрочени данъци	(883)
Текущи пасиви	
Търговски и други задължения	(33)
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>(916)</b>

Към 31 декември 2022 г. Групата е получила авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до 30 юни 2023 г. (виж пояснение 23).

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход „(Загуба)/ печалба за годината от преустановена дейност“. Оперативната печалба/ (загуба) на групата за освобождаване и резултатът от преоценката на активите, класифицирани като държани за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	124
Разходи за външни услуги	(3)	(4)
Други разходи	(33)	(32)
(Загуба)/ печалба от оперативната дейност	(36)	88
(Загуба)/ печалба от преустановени дейности преди данъци	(36)	88
Разходи за данъци	-	(12)
<b>(Загуба)/ печалба за годината от преустановена дейност</b>	<b>(36)</b>	<b>76</b>

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Оперативна дейност	(6)	(69)
Инвестиционна дейност	-	94
<b>Парични потоци от преустановени дейности</b>	<b>(6)</b>	<b>25</b>

## 19. 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 2022 г. и 31 декември 2021 г. е представен, както следва:

	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	705 833	7,07
ДФ Прайм асетс	-	Под 5%	619 100	6,20
Други акционери, не притежаващи повече от 5 % от капитала на предприятието - майка	6 025 001	60,37		
			5 405 901	54,17
<b>Общ брой акции</b>	<b>9 980 925</b>	<b>100,00</b>	<b>9 980 925</b>	<b>100,00</b>

## 20. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Облигационни заеми	5 980	5 944	37 087	42 824
Банкови заеми	27 578	4 680	32 926	46 423
Заеми от търговски предприятия	-	1 937	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 983	12 390	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>46 541</b>	<b>24 951</b>	<b>70 013</b>	<b>89 247</b>

Всички задължения са деноминирани в български лева.

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

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- фиксиран лихвен процент 5%;
- падеж 22.12.2024 г.;
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след 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 2022 г. е в размер на 3 933 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

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-6 м. EURIBOR + 3.50%, но не по-малко от 3.00%;
- падеж 16.12.2029 г.;
- Лихвените плащания са на шестмесечие.



Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2022 г. е в размер на 79 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 2022 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 2 003 хил. лв.

Към 31 декември 2022 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:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR плюс 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. Задължението за лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. През 2022 г. заемът е погасен в пълен размер, а ипотеката е заличена

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR плюс 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. Задължението по лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. През 2022 г. заемът е погасен в пълен размер, а ипотеката е заличена.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс 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 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил.лв. (2021 г.: 754 хил. лв.), а нетекущата – 4 485 хил.лв.(2021 г.: 5 202 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 17 хил.лв. (2021 г.: 18 хил. лв.), а нетекущата 93 хил.лв. (2021 г.: 107 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 и първа по ред ипотека на друг инвестиционен имот, собственост на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 521 хил.лв., а нетекущата – 7 719 хил.лв. (2021 г.: 8 240 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил.лв. (2021 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 552 хил.лв. (2021 г.: 1 121 хил. лв.), а нетекущата – 2 530 хил.лв. (2021 г.: 3 082 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2021 г.: 2 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 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 на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 190 хил.лв., а нетекущата – 8 910 хил.лв.(2021 г.: 9 100 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил.лв. (2021 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил.лв. (2021 г.: 232 хил. лв.), а нетекущата – 7 438 хил.лв. (2021 г.: 8 368 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. . (2021 г.: 9 хил. лв.).

Лихвените нива по гореописаните кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80%.

На 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 6 000 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 3 години при променлив лихвен процент. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи, собственост на свързани лица.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 1 500 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 1 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 28 555 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 12 311 хил. лв.

#### Банков кредит – овърдрафт 1

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 11 август 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2022 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 1 751 (2021 г.: текущо в размер на 905 хил. лв).

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 983 хил. лв. към 31.12.2022 г. са възникнали във връзка 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 20 805 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,0% - 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.

## 21. Задължения по лизингови договори

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	194	230
Задължения по лизингови договори – текуща част	36	35
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>230</b>	<b>265</b>

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).

Договорът за лизинг налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за наем, Дружеството 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 2022 г. са както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>						<b>Общо</b> хил. лв.
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	След 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
<b>31 декември 2021 г.</b>							
Лизингови плащания	46	43	43	43	43	36	254
Финансови разходи	(8)	(6)	(4)	(3)	(2)	(1)	(24)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>35</b>	<b>230</b>

Разходите за лихви по лизинговия договор, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., са в размер на 8 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток по лизинговия договори за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. е 43 хил. лв.

## 22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	<b>Дългосроч ни заеми</b> хил. лв.	<b>Краткосроч ни заеми</b> хил. лв.	<b>Лизингови договори</b> хил. лв.	<b>Общо</b> хил. лв.
<b>1 януари 2022</b>	<b>89 247</b>	<b>24 951</b>	<b>265</b>	<b>114 463</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания (главници)	(12 324)	(29 250)	(43)	(41 617)
Плащания на лихви	-	(4 459)	-	(4 459)
Постъпления	-	44 108	-	44 108
<b>Непарични промени:</b>				
Начислени лихви	-	3 999	8	4 007
Други непарични изменения	161	121	-	282
Прекласифициране	(7 071)	7 071	-	-
<b>31 декември 2022</b>	<b>70 013</b>	<b>46 541</b>	<b>230</b>	<b>116 784</b>

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

### 23. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	1 689	4 265
Задължения по договори за цесии	-	894
Задължения за покупка на инвестиции	5 784	6 380
Други задължения	40	40
<b>Финансови пасиви</b>	<b>7 513</b>	<b>11 579</b>
Поучени аванси	13 500	750
Други задължения	169	41
Данъчни задължения	489	-
Задължения към персонала и осигурителни дружества	113	84
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>14 271</b>	<b>875</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>21 784</b>	<b>12 454</b>

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата. Част от задълженията са свързани с договори по цесии и са лихвоносни.

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

На 6 декември 2022 г. е прекратен предварителен договор от 21 юни 2021 г. за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). През 2022 г. Дружеството е възстановило сумата на получения аванс в предходни отчетни периоди в размер на 739 хил. лв. заедно с начислената сума с обезщетителен характер при прекратяване на предварителния договор в размер на 200 хил. лв. На същата дата Дружеството е сключило друг предварителен договор за продажба на 100% от акциите на същото дъщерно дружество (специализирано дружество). Към 31 декември 2022 г. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до 30 юни 2023 г.

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата погасява своите задължения обичайно в рамките на 30 – 180 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата и членове на Съвета на директорите, които следва да бъдат уредени през 2022 г.

### 24. Сделки със свързани лица

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

#### 24.1. Сделки със собствениците

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Погасени предоставени заеми	-	9
Получени лихви	-	2
Приходи от лихви	67	31
Закупени вземания по заем	-	1 100
Погасени търговски вземания	27	125
Погасени търговски задължения	-	20
Предоставени услуги	3	3

#### 24.2. 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(147)	(110)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(12)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(160)</b>	<b>(122)</b>

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

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собствениците	1 671	1 632
- други свързани лица под общ контрол	479	627
- очаквани кредитни загуби	(24)	(13)
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>2 126</b>	<b>2 246</b>

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- собствениците	10	-
- ключов управленски персонал	3	32
- други свързани лица под общ контрол	103	1
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>116</b>	<b>33</b>

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. 1 671 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2023 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2023 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 36.2.

## 26. Печалба от операции с финансови активи

Реализираната печалба от операции с финансови активи в размер на 2 773 хил. лв. (2021 г.: 3 380 хил. лв.) е генерирана от сделки и преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. През 2022 г. и 2021 г. Групата не е признавала приходи и разходи от сделки или преоценки на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	3 663	4 067
Загуба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 029)	(719)
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	167	32
Загуба от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(28)	-
	<b>2 773</b>	<b>3 380</b>

## 27. Финансови приходи и разходи

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 949	746
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	25	29
Приходи от лихви за забава	-	-
Приходи от дивиденди	414	60
<b>Финансови приходи</b>	<b>2 388</b>	<b>835</b>

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

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(3 999)	(2 814)
Разходи за лихви по други задължения, отчитани по амортизирана стойност	-	-
Разходи по валутни операции	(446)	-
Разходи за лихви по лизингови договори	(8)	(9)
Банкови такси	(381)	(220)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(4 834)</b>	<b>(3 043)</b>

## 28. Приходи от предоставени услуги

Приходите от продажби включват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от управление на договорни фондове	1 630	1 378



Услуги свързани със сделки с ценни книжа	1 320	909
Наеми	11	11
	<b>2 961</b>	<b>2 298</b>

## 29. Други приходи

Другите приходи на Групата в размер на 2 055 хил. лв. (2021 г.: 1 339 хил. лв.) включват основно суми, признати като обезщетения за неустойки по неизпълнени договори от страна на контрагенти на Групата.

## 30. Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи на Групата в общ размер на 3 118 хил. лв. (2021 г. : 2 207 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 867 хил. лв. (2021 г. : 333 хил. лв.) е представена в пояснения 0, 9 и 10.

Останалите видове оперативни разходи са както следва:

### 30.1. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Професионални услуги	(491)	(363)
Регулаторни и други такси	(222)	(141)
Консултантски услуги	-	(53)
Поддръжка хостинг и интернет сайт	(14)	(10)
Други	(65)	(154)
	<b>(792)</b>	<b>(721)</b>

Одитът на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД е извършен от Бул Одит ООД

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.

Общия размер на възнаграждението за одиторски услуги на групата възлиза на 59 хил. лв.

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други неаудиторски услуги от одиторите Грант Торнтон ООД и Бул Одит ООД.

### 30.2. Разходи за възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за заплати	(785)	(631)
Разходи за социални осигуровки	(112)	(93)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(897)</b>	<b>(724)</b>

### 30.3. Други разходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Местни данъци и такси	(182)	(206)
Неустойки по търговски задължения	(231)	-
Разходи за административни и други такси	(5)	(74)
Разход за непризнат данъчен кредит	-	(9)
Разходи за материали	(28)	(22)
Други разходи	(116)	(118)
<b>Други разходи</b>	<b>(562)</b>	<b>(429)</b>

### 31. Разходи за данъци върху дохода

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 961	3 676
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(296)</b>	<b>(368)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(235)	(207)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	343	447
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>(188)</b>	<b>(128)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(104)	(185)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(292)</b>	<b>(313)</b>

### 32. 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:

	2022	2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	2 166 000	3 128 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,31</b>

### 33. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент дружествата от Групата не са страна по правни спорове към 31 декември 2022 г. и съответно няма начислени провизии (2021 г.: 20 хил. лв.).

Последните данъчни проверки на Алтерон АДСИЦ са извършени от данъчната администрация, както следва:

- ДДС – частична до 30 ноември 2022 г.

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 2022 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. 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.

### 34. Безналични сделки

През 2022 г. и 2021 г. Групата не е осъществила инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци. .

### 35. 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, в т.ч.:			
Борсово търгувани	12	52 490	49 578
Некотирани инструменти	12	31 236	29 012
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		21 068	20 566
Предоставени заеми	14	186	171
Вземания по предоставени аванси за финансови инструменти	16	27 909	27 766
Търговски и други вземания	15	9 272	8 995
Вземания от свързани лица	25	17 875	12 718
Пари и парични еквиваленти	17	2 126	2 246
		3 388	2 314
		<b>113 060</b>	<b>103 788</b>
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Задължения по заеми		73 487	65 430
Задължения по облигационни заеми		43 067	48 768
Търговски и други задължения	23	7 513	11 579
Задължения по лизингови договори	21	230	265
Задължения към свързани лица	25	113	1
		<b>124 410</b>	<b>126 043</b>

Вижте пояснение 4.19 за информация 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 36.

### 36. 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.

#### 36.1. 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 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.

При промяна на лихвения процент по банковите и облигационните заеми с 1%, собственият капитал ще се увеличи/намали със 756 хил. лв.

### 35.1.3. Други ценови рискове

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

### 36.2. 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
---------------------------------	---------------------------------

Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата

52 490                      49 578

Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:

60 570                      54 210

**113 060                      103 788**

Групата 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 15 827 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 2022 г. и 2021 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.
<b>Салдо към 01 януари 2022 г.</b>	<b>(27)</b>	<b>(1 075)</b>	<b>(472)</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>(1 587)</b>
Признати загуби през периода	-	(498)	(346)	(11)	-	(855)
Обратно възстановени през периода	27	36	31	-	-	94
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>-</b>	<b>(1 537)</b>	<b>(787)</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>(2 348)</b>

	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.
<b>Салдо към 01 януари 2021 г.</b>	<b>(26)</b>	<b>(873)</b>	<b>(315)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(1 215)</b>
Рекласифициране	-	59	(59)	-	-	-
Признати загуби през периода	(1)	(277)	(249)	(12)	-	(539)
Обратно възстановени през периода	-	16	151	-	-	167
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>(27)</b>	<b>(1 075)</b>	<b>(472)</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>(1 587)</b>

За 2022 г. Групата отчита нетно кредитни загуби, свързани с финансов активи, последващо отчитани по амортизирана стойност, в размер на 761 хил. лв.

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

### 36.3. 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 2022 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 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	2 956	3 056	25 912	12 000
Задължения по заеми	14 380	26 230	20 999	11 927
Търговски и други задължения	7 490	-	-	-
Задължения по лизингови договори	18	18	194	-
Задължения към свързани лица	116	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>24 960</b>	<b>29 304</b>	<b>47 105</b>	<b>23 927</b>

  

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
<b>Общо</b>	<b>21 330</b>	<b>15 322</b>	<b>56 672</b>	<b>33 793</b>

#### 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.

#### 37. 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 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал на собствениците на предприятието – майка	41 031	38 865
<b>Собствен капитал</b>	<b>41 031</b>	<b>38 865</b>
Заеми	116 554	114 198
- Пари и парични еквиваленти	(3 388)	(2 314)
<b>Нетен дълг</b>	<b>113 166</b>	<b>111 884</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>154 197</b>	<b>150 749</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>73%</b>	<b>74%</b>

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 31.12.2022 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 76.83%;
- **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 31.12.2022 г. това съотношение е в размер на 1.10;
- **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 31.12.2022 г. това съотношение е в размер на 3.62 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 2022 г. и 2021 г.

Към 31.12.2022 г. стойностите на съотношенията съгласно консолидирания отчет са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи – 71 % - няма нарушение на този показател;
- Покритие на разходите за лихви – 1.97 - няма нарушение на този показател;
- Текуща ликвидност – 1.74 – няма нарушения на този показател.

### 38. 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.

### 39. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 02.05.2023 г.





**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД**

## **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**31 декември 2022 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](mailto:office@idhbg.com)

***Интернет страница***

[www.idhbg.com](http://www.idhbg.com)

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

[www.infostock.bg](http://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 2022 г. в съвета на директорите участват Николай Петев Петков, Весела Пламенова Манчева и Биляна Илиева Вълкова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

## **2. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА.**

### **Влияние на войната в Украйна върху дейността на Групата.**

В края на февруари 2022 г. Русия нападна Украйна и започна война на територията на 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 санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определени банки от международната система SWIFT и др.

Военният конфликт и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото тя инвестици и други експозиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на предприятието майка не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития оказват влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху финансовите пазари, търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността.

На този етап Ръководството на Групата счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността на й, доколкото взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите, са с несъществен размер - предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти с балансова стойност в размер на 1 246 хил. лв. Влияние върху Групата биха могли да окажат основно един или няколко от следните фактори:

- волатилност в цените на финансовите пазари;
- финансови затруднения при контрагенти на Групата, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с контрагенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба.

### **Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата**

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на месец декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. В момента имотният пазар в страната е под влияние на редица фактори, като висока инфлация, ръст в цените на строителните материали и ниски лихви по спестяванията и кредитите. В стремежа си да се пребори с растящата инфлация водещи централни банки и най-вече Федералният резерв на САЩ взеха безпрецедентни мерки. Паричната политика бе изменена рязко, като продължителната стимулираща политика бе

заменена от повишения на лихвите и изтеглянето на стимулиращите мерки. Основната лихва в Съединените щати се покачи от 0.25% в началото на годината до 4.5% към края ѝ, докато в Европа и България промяната беше респективно от -0.5% до 2% и от 0% до 1.5%.

Ситуацията оказва влияние върху дейността и финансовото състояние на „Групата, но тя продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

### Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Групата през 2022 г.

Към настоящия момент и през 2022 г. Групата не е отчела директни, негативни ефекти от пандемията COVID-19. Затихването на пандемията се застъпи с началото на военния конфликт, което ускори инфлационния натиск, повишението в енергоносителите и други макроикономически ефекти на глобално ниво. Но, конкретно за Групата, няма специфични ефекти. В началото имаше рязък спад в борсовите котировки на някои от основните акции, търгувани на БФБ, но впоследствие те бързо се възстановиха до почти обичайните си нива. Цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни нито през 2022 г., нито през 2021 г..

Информация относно настъпилите през 2022 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 2022 г. Групата реализира печалба в размер на 2 663 хил. лв., като отчита намаление спрямо 2021 г. когато Групата отчита печалба на стойност 3 363 хил. лв.

### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	(в хил. лв.)	
	2022 г.	2021 г.
Печалба от операции с финансови активи	2 773	3 380
Финансови приходи	2 388	835
Приходи от предоставени услуги	2 961	2 298
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 384	1 536
Други приходи	2 055	1 339
Финансови разходи	(4 834)	(3 043)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(761)	(431)
Други оперативни разходи	(3 118)	(2 207)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>2 848</b>	<b>3 707</b>
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	113	-31
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 961</b>	<b>3 676</b>
Разходи за данъци върху дохода	(292)	(313)
<b>Печалба за годината от продължаващи дейности</b>	<b>2669</b>	<b>3 363</b>
Загуба за годината от преустановени дейности	(36)	-

<b>Печалба за годината</b>	<b>2 633</b>	<b>3 363</b>
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 166	3 128
Неконтролиращото участие	467	235
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>2 663</b>	<b>3 363</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 166	1 538
Неконтролиращото участие	467	235
<b>Доход на акция:</b>	<b>0,22 лв.</b>	<b>0,31 лв.</b>

Към 31.12.2022 г. Групата отчита общо активи в размер на 199 664 хил. лв., което представлява ръст от 7.90 % спрямо 2021 г. Собственият капитал възлиза на 58 373 хил. лв., като нараства с 4.72 % в сравнение с предходната година.

#### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	2022 г.	(в хил. лв.) 2021 г.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	63 210	77 371
Текущи активи	123 206	107 676
Активи държани за продажба	13 248	0
<b>Общо активи</b>	<b>199 664</b>	<b>185 047</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	9 981	9 981
Общи резерви	193	193
Други резерви	460	460
Премиен резерв	7 191	7 191
Неразпределена печалба	21 040	17 912
Печалба за годината	2 166	3 128
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>41 031</b>	<b>38 865</b>
Неконтролиращо участие	17 342	16 875
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>58 373</b>	<b>55 740</b>
<b>Пасиви</b>		
Нетекущи пасиви	71 898	91 814
Текущи пасиви	68 477	37 493
Пасиви класифицирани като държани за продажба	916	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>141 291</b>	<b>129 307</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>199 664</b>	<b>185 047</b>

## 2.2. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност		2022 г.	2021 г.
Коефициент за обща ликвидност	Текущи активи / Текущи пасиви	1.80	2.87
Коефициент за незабавна ликвидност	(Краткосрочни финансови активи + Парични средства)/Текущи пасиви	0.77	1.33

Задлъжнялост		2022 г.	2021 г.
Коефициент „Обща задлъжнялост“	Общо дълг/ Общо активи	0.71	0.70
Коефициент „Финансова автономност“	Общо дълг/ Собствен капитал	2.42	2.32
Коефициент „Дългосрочен дълг към активи“	Дългосрочен дълг/ Общо активи	0.36	0.50
Коефициент на покритие на собствения капитал	Общо активи/ Собствен капитал	3.42	3.32

Рентабилност		2022 г.	2021 г.
Рентабилност на собствения капитал	Нетна печалба/ Собствен капитал	0.05	0.06

## 2.3. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Дружеството има инвестиции в следните дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2022 г. Участие %	31.12.2021 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	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 31.12.2022 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:

	2022 г.	(в хил. лв.) 2021 г.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	62 390	76 087
Текущи активи	20 090	12 160
Активи включени в групи за освобождаване	13 248	-
<b>Общо активи</b>	<b>95 728</b>	<b>88 247</b>
Нетекущи пасиви	36 864	40 879
Текущи пасиви	19 000	8 829
Пасиви, включени в групи за освобождаване	916	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>56 780</b>	<b>49 708</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
- собствениците на компанията-майка	19 863	19 655
- неконтролиращо участие	19 085	18 884

### 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 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.

- *Други ценови рискове* – Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани 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:

Финансови активи	(в хил. лв.)	
	2022 г.	2021 г.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	52 490	49 578
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	60 570	54 210
	<b>113 060</b>	<b>103 788</b>

Групата 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 15 827 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.

### 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.

## 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 2022 г. Групата отчита приходи от продажба на услуги в размер на 2 961 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	2022 г.	2021 г.
<b>Нетни приходи от продажби на:</b>		
1. Продукция		
2. Стоки		
3. Услуги	2 961	2 298
4. Други	2 055	2 875
<b>Общо за група</b>	<b>5 016</b>	<b>5 173</b>
<b>Финансови приходи</b>		
1. Приходи от лихви	1 966	775
2. Приходи от дивиденди	414	60
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	167	32
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	8	-
5. Други, в т.ч. промяна в справедливата стойност на финансови активи	5 047	4 067
<b>Общо за група</b>	<b>7 602</b>	<b>4 934</b>
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>12 618</b>	<b>10 107</b>

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.

**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	2022г.	2021 г.
Погасени предоставени заеми	-	9
Получени лихви	-	2
Приходи от лихви	67	31
Закупени вземания по заем	-	1 100
Погасени търговски вземания	25	125
Погасени търговски задължения	-	20
Предоставени услуги	3	3

(в хил. лв.)		
Сделки с ключов управленски персонал	2022 г.	2021 г.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(147)	(110)
Осигуровки	(13)	(12)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(160)</b>	<b>(122)</b>

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

(в хил. лв.)		
	2022 г.	2021 г.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собствениците	1 671	1 632
- други свързани лица под общ контрол	479	627
- очаквани кредитни загуби	(24)	(13)
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>2 126</b>	<b>2 246</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- собствениците	10	-
- ключов управленски персонал	3	32
- други свързани лица под общ контрол	103	1
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>116</b>	<b>33</b>

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. 1 671 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2023 г. и закупено вземане за заем със срок на погасяване 2023 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 2022 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 2022 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 31.12.2022 г. Дружеството-майка притежава инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2022 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

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

(в хил. лв.)

	2022 г.	2021 г.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	2 859	1 803
Некотирувани инструменти	159	408
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	186	171
<b>Балансова стойност</b>	<b>3 204</b>	<b>2 382</b>
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	28 377	27 709
Некотирувани инструменти	20 909	20 158
<b>Балансова стойност</b>	<b>49 286</b>	<b>47 367</b>

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

(в хил. лв.)

<b>Инвестиционни имоти:</b>	2022 г.	2021 г.
- земя и сгради	49 025	62 788
- предоставени аванси за инвестиционни имоти	10 249	9 525
<b>Общо</b>	<b>59 274</b>	<b>72 313</b>

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 2022 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:

(в хил. лв.)

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекущи</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Облигационни заеми	5 980	5 944	37 087	42 824
Банкови заеми	27 578	4 680	32 926	46 423
Заеми от търговски предприятия	-	1 937	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 983	12 390	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>46 541</b>	<b>24 951</b>	<b>70 013</b>	<b>89 247</b>

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 2022 г. е в размер на 3 933 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 obligатора, 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 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 6 м. EURIBOR + 3.50%, но не по-малко от 3.00%;
- 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. 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 2022 г. е в размер на 79 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 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 obligатора, 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“ АДСИЦ. Към 31 декември 2022 г. текущата част от задължението по главница и лихви на заема е в размер на 2 003 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“ АДСИЦ 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 obligатора, 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 2022 г. Групата е страна по договори за банкови инвестиционни кредити:

##### Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR плюс 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. Задължението за лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. През 2022 г. заемът е погасен в пълен размер, а ипотека е заличена

##### Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR плюс 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. Задължението по лихви за 2021 г. са текущи в размер на 2 хил. лв. През 2022 г. заемът е погасен в пълен размер, а ипотека е заличена.



Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс 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 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 717 хил. лв. (2021 г.: 754 хил. лв.), а нетекущата – 4 485 хил. лв. (2021 г.: 5 202 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2021 г.: 18 хил. лв.), а нетекущата 93 хил. лв. (2021 г.: 107 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 и първа по ред ипотека на друг инвестиционен имот, собственост на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 521 хил. лв., а нетекущата – 7 719 хил. лв. (2021 г.: 8 240 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2021 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 – първа по ред и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 552 хил. лв. (2021 г.: 1 121 хил. лв.), а нетекущата – 2 530 хил. лв. (2021 г.: 3 082 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 1 хил. лв. (2021 г.: 2 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 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 на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 190 хил. лв., а нетекущата – 8 910 хил. лв. (2021 г.: 9 100 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2021 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- 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 и втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2022 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 930 хил. лв. (2021 г.: 232 хил. лв.), а нетекущата – 7 438 хил. лв. (2021 г.: 8 368 хил. лв.). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. . (2021 г.: 9 хил. лв.).

Лихвените нива по гореописаните кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80%.

На 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 6 000 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 3 години при променлив лихвен процент. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи, собственост на свързани лица.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 1 500 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 1 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 28 555 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 12 311 хил. лв.

Банков кредит – овърдрафт 1

- Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти плюс фиксирана надбавка;
- Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 11 август 2025 г.;
- Погасяването е на датата на падежа, но разрешеният лимит подлежи на ежегоден преглед от банката;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа, втора и трета по ред ипотека на инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2022 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 1 751 (2021 г.: текущо в размер на 905 хил. лв).

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

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 983 хил. лв. към 31.12.2022 г. са възникнали във връзка 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 20 805 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,0% - 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 2022 г. Групата отчита вземания по предоставени заеми с балансова стойност в размер на 27 909 хил. лв.

	(в хил. лв.)	
	2022 г.	2021 г.
Вземания по предоставени заеми	26 069	25 607
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 377	3 234
Очаквани кредитни загуби	(1 537)	(1 075)
<b>Общо вземания по предоставени заеми</b>	<b>27 909</b>	<b>27 766</b>

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 26 069 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 25 607 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4 % - 6.5 %. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 462 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 377 хил. лв., от които 662 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 3 234 хил. лв., от които 523 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 2022 г. е определена в размер на 4 978 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 794 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

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

През периода не е извършвана нова емисия ценни книжа.

**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 ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНSOVA ГОДИНА.**

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

През отчетния период не е извършвана промяна в управителния орган. През 2022 г. в Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Николай Петев Петков.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

**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 ОБРАЗОВАНИ 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 31.12.2022 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 2022 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 2022 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 – 29 382.24 лв.;

Биляна Илиева Вълкова – 6 000.00 лв.;

Николай Петев Петков – 8 340.00 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	"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 200536466	не	не
Николай Петев Петков	"ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726;	не	не



	"СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124;		
	"ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552		

- **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 2023 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 2023 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 изискуемата по закон информация, относно финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството; подпомагане на стратегическото управление на Дружеството, ефикасният 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.

## 12. ВЪПРОСИ СВЪРЗАНИ С КЛИМАТА.

Понастоящем законодателите, регулаторните органи и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. ЕС прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта, съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Към настоящия момент „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД не отчита екологични, социални и управленски фактори при вземане на инвестиционни решения. Основните причини, поради които гореизброените фактори не се вземат под внимание са, че Дружеството няма достъп до достатъчно надеждни данни, спрямо които да класифицира дадена инвестиция, като устойчива спрямо различните екологични, социални и управленски фактори. Освен това, предвид мащаба на дружеството, разходите за набирането и класифицирането на данни, касаещи екологични, социални и управленски фактори при всяка една инвестиция са непропорционално по-големи от евентуалните бъдещи ползи.

Както и през предходната година, към 31 декември 2022 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Дата: 02.05.2023 г.  
гр. София

Подпис:

Весела Манчева  
Изпълнителен директор



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

**31 декември 2022 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	31.12.2022 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 31.12.2022 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 информация 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 информация, 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 информация 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 информация 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 събранието.

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) <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 2022 г. е създад предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2022 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 съизмерно 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 31.12.2022 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

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 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 й 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 преизбрани 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 сребрена 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: 02.05.2023 г.

Подпис:

гр. София

Весела Манчева  
Изпълнителен директор

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл.100о, ал.4, т.3 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. Цветанка Бончева Михайлова, пълномощник на Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството на съставител на финансовия отчет на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД с ЕИК 121227792 и адрес на управление гр. София, бул. "Братя Бъкстон" 40

На основание чл. 100о, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:**

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 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;

2. Годишният доклад за дейността на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД към 31.12.2022 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

София, 02.05.2023.г.

\_\_\_\_\_  
(Весела Манчева – изп. директор)

\_\_\_\_\_  
(Цветанка Михайлова – упълномощено лице)