

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

съдържащ информация за важни събития, настъпили към първо тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година (01.01.2023 г. - 30.09.2023 г.).

1. Обща информация за Дружеството.

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

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

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.09.2023 Участие %	31.12.2022 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

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

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

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

БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 206228393 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200536466 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

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

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

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

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

Органите на управление на Дружеството-майка са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

2. Преглед на дейността и важни събития за „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през периода 01.01.2023 г. – 30.09.2023 г., оказали влияние върху дейността и резултатите във финансовия 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 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. 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 Дружеството.

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.

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.

През периода Дружеството не е извършило значими сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

Към 30.09.2023 г. Групата реализира печалба в размер на 7 310 хил. лв. Сумата на активите към края на отчетния период е 205 732 хил. лв., а собственият капитал възлиза на 65 683 хил. лв.

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния съкратен консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

На 25 октомври 2023 г. е взето решение на заседание на Съвета на директорите на АЛТЕРОН АДСИЦ - едноличен собственик на капитала на АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД за намаление на капитала на дъщерно дружество АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД на основание чл.149, ал.3, т.1 от ТЗ с 360 000 лева от 5 563 400 лева на 5 203 400 лева

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към края на отчетния период, Групата отчита общо текущи вземания от свързани лица в размер на 1 786 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 2 126 хил. лв.), в т.ч.:

- вземания от собствениците в размер на 1 515 хил. лв (31 декември 2022 г.: 1 671 хил. лв.);
- вземания от други свързани лица под общ контрол в размер на 304 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 479 хил. лв.);
- очаквани кредитни загуби в размер на 33 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 24 хил. лв.).

Вземанията от собствениците са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на погасяване през 2024 г. и вземане по договор за заем, придобито с договор за покупка на вземане, със срок на погасяване една година и лихвен процент – 6%.

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

Към 30.09.2023 г. Групата отчита общо текущи задължения към свързани лица в размер на 37 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 116 хил. лв.), от които задължения към собствениците – 15 хил. лв., задължения към ключов управленски персонал – 14 хил. лв. и задължения към други свързани лица под общ контрол – 8 хил. лв.

6. Допълнителна информация за междинния финансов отчет.

Междинният консолидиран финансов отчет на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД към 30.09.2023 г. е неаудитиран.

Дата: 29.11.2023 г.
гр. София

Подпис:
Весела Манчева
Изпълнителен директор