

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

съдържащ информация за важни събития, настъпили към второ 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 (01.01.2025 г. - 31.12.2025 г.).

1. Обща информация за Дружеството.

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

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

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2025 Участие %	31.12.2024 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 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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 31.12.2025 г. Групата реализира печалба в размер на 4 649 хил. лв. Сумата на активите към края на отчетния период е 183 736 хил. лв., а собственият капитал възлиза на 76 505 хил. лв.

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

На 20.08.2025 г. е проведено заседание на Рейтинговия комитет на Българска Агенция за Кредитен Рейтинг, на което е разгледан доклад по повод присъждане на първоначален корпоративен кредитен рейтинг на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, както и рейтинг на неговата облигационна емисия BG2100018212.

БАКР присъжда първоначални корпоративни кредитни рейтинги и рейтинги на емисия на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД както следва:

§ Дългосрочен кредитен рейтинг: BB+

- Перспектива: стабилна
- Краткосрочен кредитен рейтинг: B

§ Дългосрочен кредитен рейтинг по национална скала: BBB+ (BG)

- Перспектива: стабилна
- Краткосрочен рейтинг по национална скала: A-2 (BG)

§ Рейтинг на емисия BG2100018212

- Дългосрочен кредитен рейтинг: BBB
- Перспектива: стабилна
- Краткосрочен кредитен рейтинг: A-3

Рейтинговата оценка на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отразява относително добре балансираните рискове, при които дружествата от групата осъществяват дейността си. Приходите и активите са силно диверсифицирани, с което се понижава риска от съществени влияния върху генерираните парични потоци и поддържаната ликвидност.

От 20.10.2025 г. Биляна Илиева Вълкова е освободена като член на Съвета на Директорите и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова.

На 26.01.2026 г. Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД регистрира в Централен депозитар нова емисия облигации. Обем на емисията – 10 000 бр., номинал на емисията – 1 000 евро, дата на падеж – 26.01.2034 г., плаващ лихвен процент – 3,25 %; лихвени плащания на шестмесечие, код на

емисията – BG2100001267.

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 324 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 739 хил. лв.), в т.ч.:

- вземания от собствениците са погасени (31 декември 2024 г.: 1 294 хил. лв.);

- вземания от други свързани лица под общ контрол в размер на 324 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 496 хил. лв.);

- няма очаквани кредитни загуби (31 декември 2024 г.: 51 хил. лв.).

През текущият период вземанията от собственици са погасени. (31 декември 2024 г. 1 294 хил.лв

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

Към 31.12.2025 г. Групата отчита общо текущи задължения към свързани лица в размер на 37 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 607 хил. лв.), от които задължения към собствениците – 9 хил. лв., задължения към ключов управленски персонал – 5 хил. лв. и задължения към други свързани лица под общ контрол – 23 хил. лв.

6. Допълнителна информация за междинния финансов отчет.

Междинният консолидиран финансов отчет на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД към

31.12.2025 г. е неаудитиран.

Дата: 27.02.2026 г.
гр. София

Подпис: Весела Манчева
Изпълнителен директор