

Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран финансов  
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

30 юни 2018 г.

# Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Машини и съоръжения		10	10
Други нематериални активи		-	1
Инвестиционни имоти	9	30 108	28 335
Дългосрочни финансови активи	10	1 815	277
Други дългосрочни вземания		240	235
Отсрочени данъчни активи		1	1
<b>Нетекущи активи</b>		<b>32 174</b>	<b>28 859</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	10	27 404	16 608
Предоставени заеми	11	12 782	3 065
Търговски и други вземания	12	9 424	5 341
Вземания по предоставени аванси	13	5 669	4 045
Вземания от свързани лица	20	717	40
Активи, класифицирани като държани за продажба		-	154
Пари и парични еквиваленти	14	435	432
<b>Текущи активи</b>		<b>56 431</b>	<b>29 685</b>
<b>Общо активи</b>		<b>88 605</b>	<b>58 544</b>

Съставил:

/Кроу България Администри ЕООД  
 Гюляй Рахман



Изпълнителен директор:

/Весела Мадарева/



Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29 август 2018 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	15	9 981	981
Общи резерви		193	193
Други резерви		291	326
Премиен резерв		7 191	-
Неразпределена печалба		2 507	1 810
Печалба за годината		5 366	912
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>25 529</b>	<b>4 222</b>
Неконтролиращо участие		3 459	2 711
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>28 988</b>	<b>6 933</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	16	29 528	29 550
Задължения по заеми	17	10 075	10 062
Отсрочени данъчни пасиви		498	-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>40 101</b>	<b>39 612</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	16	514	24
Задължения по търговски и други заеми	17	14 837	8 967
Търговски и други задължения	18	4 101	2 946
Задължения към персонала и осигурителни предприятия		10	7
Задължения към свързани лица	20	54	55
<b>Текущи пасиви</b>		<b>19 516</b>	<b>11 999</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>59 617</b>	<b>51 611</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>88 605</b>	<b>58 544</b>

Съставил:

/Кроу България Адаптивни ЕООД  
Гюляй Рахман



Изпълнителен директор:

/Васела Матчева/



Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29 август 2018 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

# Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Печалба от операции с финансови активи	21	5 579	523	957
Финансови приходи	22	385	233	427
Приходи от продажби		257	87	171
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		1 773	1 773	-
Други доходи		739	488	20
Финансови разходи	22	(1 463)	(800)	(790)
Загуба от обезценка		(323)	(258)	-
Разходи за външни услуги		(150)	(78)	(123)
Разходи за персонала		(106)	(59)	(81)
Разходи за материали и консумативи		(6)	(3)	(2)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(3)	(2)	(3)
Други разходи		(64)	(31)	(64)
Печалба преди данъци		5 618	1 873	512
Разходи за данъци върху дохода	23	(504)	(6)	-
Печалба за периода		6 114	1 867	512
Печалба за периода, отнасяща се към:				
Неконтролиращото участие		748	859	(117)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		5 366	1 008	629
Друг всеобхватен доход:				
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата				
Преценка на финансови активи на разположение за продажба		-	-	1
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	1
Общо всеобхватен доход за периода		6 114	1 867	513
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се към:				
Неконтролиращото участие		748	859	(117)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		5 366	1 008	630
Доход на акция:	24	0,87 лв.	0,10 лв.	0,64 лв.

Съставил:

/Кроу България Адвансърс БООД  
Гюльнър Захман/

Изпълнителен директор:

/Веселин Манчев/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29 август 2018 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

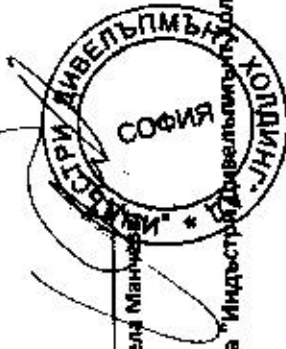
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
30 юни 2018 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в '000 лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майна					Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Неразпределена печалба/Непокрита загуба	Общо		
Салдо към 1 януари 2018 г.	981	193	326	2 722	4 222	2 711	6 933
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	(35)	(215)	(250)	-	(250)
Коригирано салдо 2018	981	193	291	2 507	3 972	2 711	6 683
Издаване на основен капитал на базата на емисии на акции	9 000	-	7 191	-	16 191	-	16 191
Сделки със собствениците	9 000	-	7 191	-	16 191	-	16 191
Печалба за периода	-	-	-	5 366	5 366	748	6 114
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	7 191	5 366	5 366	748	6 114
Салдо към 30 юни 2018 г.	9 981	193	7 482	7 873	25 529	3 459	28 988



Съставил:  
/Кроу България Адаптация/  
Гюлей Рахман/



Упълномощен директор:  
/Весела Манева/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от  
29 август 2018 г.

Пояснението към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 21 представлява неразделна част от него.



## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	за 6 месеца към 30 юни 2018	за 6 месеца към 30 юни 2017
<b>Оперативна дейност</b>		
Придобиване на финансови активи	(21 344)	(2 522)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	(2 365)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	9 089	-
Предоставени заеми	(7 802)	(1 575)
Постъпления от предоставени заеми	3 688	84
Постъпления от клиенти	191	745
Плащания към доставчици	(147)	(158)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/възстановени данъци (без данък печалба)	(98)	(72)
Други оперативни потоци, нетно	(14)	(87)
Други оперативни потоци, нетно	89	(32)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(18 713)</b>	<b>(3 617)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления/ плащания , свързани с нетекущи активи	(2)	(1)
Получени аванси за продажба на инвестиционни имоти	786	-
Постъпления от дивиденди	39	-
Други парични потоци	5	15
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>828</b>	<b>14</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	8 603	6 635
Плащания по заеми	(6 152)	(4 279)
Плащания на лихви	(757)	(768)
Парични потоци от емисия на акции	16 194	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>17 888</b>	<b>1 588</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>3</b>	<b>(2 015)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	432	2 307
Пари и парични еквиваленти в края на периода	435	292

Съставил:   
/Кроу България Адвойтън БООД  
Гюляй Раздева  
Юридически ЕОСД

Изпълнителен директор:

/Весела Малева/



Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29 август 2018 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.



## Приложение към междинния съкратен консолидиран 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 Пр-л 37/27.05.1998 г. на 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.

Основната дейност на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Бурса - София АД под борсов код BR1.

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.

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

В Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Майя Ангелова Пенева.

Дружеството се представлява от Весела Манчева.

Към 30 юни 2018 г. в Групата има четири служители на трудов договор (31 декември 2017 г.: четири служители).

### 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от шест месеца до 30 юни 2018 година е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (МССС) 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.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата 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. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2018 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от периода, започващ на 1 април 2018 г:

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

Базирайки се на анализа на финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството на основата на факти и обстоятелства, които съществуват към датата на изготвяне на финансовия отчет, ръководството на Дружеството е оценило влиянието на МСФО 9 върху финансовите му отчети, както следва:

#### **Класификация и оценка**

- ▶ Групата е рекласифицирала финансови активи, отчитани към 31 декември 2017 г. като финансови активи на разположение за продажба в категория финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- ▶ Акции, които са публично търгувани, класифицирани като държани за търгуване се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- ▶ Търговски и други вземания и вземания от свързани лица, които се отчитат в категория заеми и вземания съгласно МСС 39, се отчитат в категория финансови активи по амортизирана стойност в съответствие с МСФО 9.
- ▶ Вземанията по репо сделки, които се отчитат в категория заеми и вземания съгласно МСС 39, се отчитат в категория финансови активи по амортизирана стойност в съответствие с МСФО 9.

#### **Обезценка**

Обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са вземания по цесии, вземания по предоставени заеми и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Дружеството признава очаквани кредитни загуби за 12 месеца и очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.

Групата прилага опростения подход при признаването на очакваните кредитни загуби на търговските си вземания като признава очаквани кредитни загуби за 12 месеца, както се позволява от МСФО 9 за тези финансови активи.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Дружеството са:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС;
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС.

**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 финансовия период, започваща на 1 април 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на ализането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 16 „Лизинги“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС;
- КРМСФО 23 „Несигурност при третиране на данъци върху доходите“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021, все още не е приет от ЕС;
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС.

**4. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица 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.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизиите за разходи за данъци върху дохода и ефекта от прилагане на МСФО 9.

**5. Значими събития и сделки през периода**

През периода Групата е емитирала акции, като е получила емисионна стойност в размер на 16 200 хил. лв. Средствата са инвестирани в закупени през периода финансови активи.

**6. Сезонност и цикличност на междинните операции**

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

**7. Управление на риска относно финансови инструменти**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2017 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

## 8. База за консолидация

### 8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2018 Участие %	31 декември 2017 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	56,20	56,20
„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

### 8.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи участия

Към 30 юни 2018 г. Групата притежава 56,20% 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 всорбхвтен доход на НКУ		Надрупано НКУ	
	30 юни 2018 г.	31 декември 2017 г.	за 6 месеца към 30 юни 2018 г.	за 6 месеца към 30 юни 2017 г.	30 юни 2018 г.	31 декември 2017 г.
Алтерон АДСИЦ	43,8%	43,8%	748	(117)	3 459	2 711

През периода 30 юни 2018 г. и 31 декември 2017 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие. Обобщена финансова информация за Алтерон АДСИЦ преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи		
Текущи активи	30 348	28 570
Общо активи	548	233
	<b>30 896</b>	<b>28 803</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Текущи пасиви	20 053	20 062
Общо пасиви	2 948	2 553
	<b>23 001</b>	<b>22 615</b>
<b>Собствен капитал, относим към: собствениците на компанията-майка неконтролиращо участие</b>		
	3 459	3 477
	4 436	2 711

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Приходи	727	88
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 773	-
Финансови разходи	(542)	(270)
Разходи за външни услуги	(38)	(25)
Разходи за персонала	(14)	(14)
Други разходи	(199)	(47)
Общо всеобхватен доход за годината	1 707	(268)
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	748	(117)
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	959	(151)
Общо всеобхватен доход за годината	1 707	(268)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	828	485
Нетен паричен поток от финансова дейност	(823)	(506)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	5	(21)

#### 9. Инвестиционни имоти

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	17 890
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	9 600
Новопридобити чрез покупка	98
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	747
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	28 335
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	28 335
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	1 773
Балансова стойност към 30 юни 2018 г.	30 108

Инвестиционните имоти на Групата включват:

- Поземлен имот „Парова централа“, ведно с прилежащите сгради и съоръжения, които се намират в гр. Варна, Западна промишлена зона и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.
- Поземлен имот в гр. София, район Витоша, който се държи с цел увеличаване стойността на капитала.
- Два поземлени имоти в гр. Варна, местност „Кабакум“, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала.
- Поземлен имот в гр. Варна, район „Приморски“, к.к. „Чайка“, който се държи с цел увеличаване стойността на капитала.

Първоначално инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване. Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител.

Инвестиционните имоти на стойност 30 108 хил. лв. са заложили като обезпечение по банкови заеми (2017 г.: 28 335 хил. лв.).



## 10. 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.

	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Акции	1 806	-
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	-	270
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	9	7
<b>Балансова стойност</b>	<b>1 815</b>	<b>277</b>
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	-	4 515
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Акции и дялове	27 404	-
Финансови активи държани за търгуване		
Акции	-	12 093
<b>Балансова стойност</b>	<b>27 404</b>	<b>16 608</b>

Дългосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, търгувани на публична фондова борса в размер на 1 626 хил. лв. (2017 г.: 90 хил. лв.), са преоценени по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

Дългосрочни финансови активи на стойност 180 хил. лв. към 30 юни 2018 г. представляват акции, които се отчитат по справедлива стойност и не се публично търгувани.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата, са:

1. Финансови активи, търгувани на БФБ в размер на 17 950 хил. лв. (2017 г.: 12 093 хил. лв.).
2. Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 9 454 хил. лв. (2017 г.: 4 515 хил. лв.), са преоценени от лицензиран оценител като е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 4 939 хил. лв. и в резултат на преоценката е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 494 хил. лв.

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“.

# 11. Предоставени заеми

	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Предоставени заеми	9 589	3 065
Вземания по репо сделки	3 193	-
Общо балансова стойност	<u>12 782</u>	<u>3 065</u>

Вземанията по предоставени заеми към 30 юни 2018 г. в размер на 9 589 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 3 065 хил. лв.) включват заеми, предоставени от Групата. Вземанията по предоставените заеми са с падеж 2018 г. и се олихвяват с лихвени проценти между 5% - 10%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в неразмпределена печалба в общ размер на 56 хил. лв. и очаквана кредитна загуба за първото и второто тримесечие в размер на 236 хил. лв.

Към 30 юни 2018 г. Групата е страна по договори за репо сделки, като вземанията по тези сделки възлизат на 3 193 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 0 лв.). Предмет на сделките са ценни книжа, търгувани на Българската фондова борса. Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 30 юни 2018 г. в размер на 5 085 хил. лв., в резултат на което не е необходимо признаване на очаквана кредитна загуба към 30 юни 2018 г.

# 12. Търговски и други вземания

	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Търговски вземания	3 358	348
Вземания по цесии	5 566	4 942
Вземания по неустойки	488	-
Други вземания	12	51
	<u>9 424</u>	<u>5 341</u>

Търговските вземания в размер на 3 358 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 348 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в неразмпределена печалба в общ размер на 193 хил.лв. и очаквана кредитна загуба за първото и второто тримесечие в размер на 81 хил.лв.

# 13. Вземания по предоставени аванси

Предоставените аванси в размер на 5 659 хил. лв. са във връзка с предварителни договори за придобиване на финансови инструменти (31 декември 2017 г.: 4 045 хил. лв.).



#### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	435	432
Пари и парични еквиваленти	<u>435</u>	<u>432</u>

Към 30 юни 2018 г. и 31 декември 2017 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 15. 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 30 юни 2018 г. и 31 декември 2017 г. е представен, както следва:

	30 юни 2018 Брой акции	30 юни 2018 %	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %
Дивелъпмънт Груп АД	8 097 814	81,13	318 714	32,49
Други инвеститори	1 883 111	18,87	662 211	67,51
Общ брой акции	<u>9 980 925</u>	<u>100,00</u>	<u>980 925</u>	<u>100,00</u>

#### 16. Задължения по облигационни заеми

Задълженията по издадени облигации са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Неконвентируеми облигации	514	24	29 528	29 550
Общо балансова стойност	<u>514</u>	<u>24</u>	<u>29 528</u>	<u>29 550</u>

На 22 декември 2016 г. Дружеството-майка е емитирало облигации на обща стойност 10 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент 5% и падеж 22 декември 2024 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвентируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизируема стойност.

На 28 декември 2017 г. АЛТЕРОН АДСИЦ е емитирало облигации на обща стойност 10 000 000 лева, с фиксиран лихвен процент 5,75% и падеж 28 декември 2025 г. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка.

Всички задължения са деноминирани в български лева.

#### 17. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекучи	
	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Банкови заеми	1 062	1 331	10 075	10 062
Задължения по репо сделки	13 755	7 632	-	-
Търговски заеми	20	4	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>14 837</b>	<b>8 967</b>	<b>10 075</b>	<b>10 062</b>

Към 30 юни 2018 г. Групата е страна по 5 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- ▶ 3 200 хил. лв. със срок до 15 април 2022 г.;
- ▶ 3 129 хил. лв. (1 600 хил. евро) със срок до 29 септември 2022 г.;
- ▶ 2 816 хил. лв. (1 440 хил. евро) със срок до 28 април 2021 г.;
- ▶ 2 470 хил. лв. (1 263 хил. евро) със срок до 26 май 2021 г.;
- ▶ 1 971 хил. лв. (1 008 хил. евро) със срок до 27 май 2021 г.

Към 30 юни 2018 г. дългосрочните задължения по получените заеми възлизат на 10 075 хил. лв. Всички инвестиционни кредити са получени при условията на пазарни лихвени нива. Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

Към 30 юни 2018 г. Групата има задължения по репо сделки на стойност 13 755 хил. лв., възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 6 % - 7%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

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

## 18. Търговски и други задължения

	30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения по договори за цесии	1 869	1 006
Задължения за покупка на инвестиции	347	687
Търговски задължения	3	24
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2 219</b>	<b>1 717</b>
Получени аванси	1 697	1 052
Други задължения	185	177
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 882</b>	<b>1 229</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>4 101</b>	<b>2 946</b>

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата.

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.

## 19. Сделки със свързани лица

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

### 19.1. Сделки със собственици

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Предоставени заеми	(884)	14
Постъпления от предоставени заеми	226	-
Предоставени услуги	4	-
Начислени лихви	15	-

### 19.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително бонуси	(50)	(44)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(7)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(59)</b>	<b>(51)</b>

**19.3. Сделки със съвместни предприятия**

За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
---	---

Предоставени заеми

(9)

**20. Разчети със свързани лица в края на периода**

30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
----------------------------	---------------------------------

Текущи

Вземания от:

- собствениците

708

40

- съвместни предприятия

9

-

Общо текущи вземания от свързани лица

717

40

Общо вземания от свързани лица

717

40

30 юни 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
----------------------------	---------------------------------

Текущи

Задължения към:

- собствениците

39

38

- ключов управленски персонал

15

17

Общо текущи задължения към свързани лица

54

55

Общо задължения към свързани лица

54

55

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

Вземанията от собствениците в размер на 708 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 40 хил. лв.) са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2019 г. Заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Вземанията от свързаните предприятия се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 7 хил. лв. през печалбата или загубата.

## 21. Печалба от операции с финансови активи

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Печалба от продажба на инвестиции	67	772
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	5 512	93
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	92
Печалба от продажба на инвестиции	<u>5 579</u>	<u>957</u>

## 22. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	344	142
Приходи от дивиденди	39	23
Други	2	262
Финансови приходи	<u>385</u>	<u>427</u>

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

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизируема стойност	(1 463)	(790)
Финансови разходи	<u>(1 463)</u>	<u>(790)</u>

## 23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	6 618	512
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(662)	(51)
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	675	51
Други увеличения	(19)	-
Текущ разход от данъци върху дохода	(6)	-
Отсрочен данъчен пасив	(498)	-
Разходи за данъци върху дохода	(504)	-

#### 24. 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:

	За 6 месеца към 30 юни 2018	За 6 месеца към 30 юни 2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	5 366 000	629 000
Средно претеглен брой акции	6 151 272	980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,87	0,64

#### 25. Условни активи и условни пасиви

През годината няма представени различни гаранционни и правни искове към Групата и не са възникнали други условни пасиви за Групата.

#### 26. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите активи и пасиви, 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.

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД  
 Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
 30 юни 2018 г.

30 юни 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Акции, дялове и облигации	19 576	-	9 634	29 210
Инвестиционни имоти	-	-	30 108	30 108
<b>Общо</b>	<b>19 576</b>	<b>-</b>	<b>39 742</b>	<b>59 318</b>

31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Акции	12 183	-	-	12 183
Инвестиционни имоти	-	-	28 335	28 335
<b>Общо</b>	<b>12 183</b>	<b>-</b>	<b>28 335</b>	<b>40 518</b>

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нивата.

**Определяне на справедливата стойност**

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

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Инвестиционните имоти са оценени на базата на оценка на независими лицензирани оценители.

**27. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

**28. Одобрение на финансовия отчет**

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 юни 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29 август 2018 г.