

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

РЕЗЮМЕ

Част I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100019160
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона) евро
Валута на облигационния заем	евро
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	22.12.2016 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	22.06.2020 г.; 22.12.2020 г.; 22.06.2021 г.; 22.12.2021 г.; 22.06.2022 г.; 22.12.2022 г.; 22.06.2023 г.; 22.12.2023 г.; 22.06.2024 г.; 22.12.2024 г.
Лихва	5,00 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

Инвестиционен посредник по емисията
„АБВ Инвестиции“ ЕООД, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5

Проспектът съдържа цялата информация за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето, касаещи застрахователната полица. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № 990-Е/11.07.2017 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

04.07.2017 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
ЕМИТЕНТА: „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД	„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД гр. София 1000, район Средец, ул. „Уилям Гладстон“ № 54 тел. + 359 884 27 44 51, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: st.avramova@abv.bg
УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: „АБВ Инвестиции“ ЕООД	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5 тел. +359 52 601 594, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: office@abvinvest.eu

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса - София“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, както и т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АБВ Инвестиции“ ЕООД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса - София“ АД

Дружеството или Емитента - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар“ АД

Обезпечаваща страна или Гарант - „ЗАД Армеец“ АД

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
A.1	Предупреждение към инвеститорите Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата-членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.
A.2	Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

Раздел Б – Информация за Емитента „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
B.1	Юридическо и търговско име на Емитента Наименованието на Емитента е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.
B.2	Седалище и правна форма на Емитента; законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си; държава на регистрацията на Емитента Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Уилям Гладстон“ № 54.
B.4б	Всички известни тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които извършва дейност Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност.
B.5	Описание на икономическата група, от която е част Емитента и позицията му в нея Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД оперира в следните сектори: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти; Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища; Извършване на инвестиционни услуги; Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости в страната и чужбина; Развитие и управление на оранжерийни инсталации. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в 3 дъщерни дружества, както следва: „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418 – 56.20 %; „Пътища и съоръжения-ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457 – 100 %, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 – 100 %. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в едно смесено предприятие – „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК 203828597 – 50 %. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в публичното дружество „Нео Лондон Капитал“ АД, ЕИК 203039149, в размер на 30.52 % от капитала. Инвестицията е класифицирана като финансов актив, държан за продажба.
B.9	Дружеството не представя прогнози за печалбите.
B.10	В одиторските доклади към годишните финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2015 г. и 2016 г. не се съдържат квалификации.
B.12	Избрана ключова финансова информация Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г., както и на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. е извлечена от индивидуалните финансови отчети на Емитента. Информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. е извлечена от консолидираните финансови отчети. Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от Европейския съюз. Нетен доход Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни, както индивидуални, така и консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари – 31 март		1 януари - 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	-	7	7	20
Разходи за външни услуги	(40)	(4)	(59)	(49)
Разходи за персонала	(7)	(8)	(30)	(14)
Други разходи	-	-	-	(2)
Загуба от оперативна дейност	(47)	(5)	(82)	(45)
Печалба от операции с финансови активи	48	-	33	154
Финансови приходи	293	2	8	-
Финансови разходи	(260)	(1)	(41)	(3)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	34	(4)	(82)	106
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-
Печалба/ (Загуба) за периода	34	(4)	(82)	106
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	34	(4)	(82)	106
Доход/(загуба) на акция (в лв.)	0,03 лв.	0,00 лв.	(0,08) лв.	0,11 лв.
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари – 31 март		1 януари - 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	65	37	132	92
Други приходи	20	-	24	3
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	2 467	4 024
Разходи за материали	(1)	-	-	-
Разходи за външни услуги	(56)	(16)	(131)	(86)
Разходи за персонала	(39)	(17)	(79)	(34)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(2)	(3)	(13)	(201)
Други разходи	(25)	(13)	(77)	(18)
Печалба от оперативна дейност	(38)	(12)	2 323	3 780
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	92	(47)	(328)	(157)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	16	-
Печалба от операции с финансови активи	48	-	33	-
Други финансови позиции	-	-	-	356
Финансови разходи	(396)	(115)	(673)	(163)
Финансови приходи	208	2	8	-
Печалба преди данъци	(86)	(172)	1 379	3 816
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	(10)
Печалба за годината	(86)	(172)	1 379	3 806
Печалба за годината, отнасяща се до:				
Неконтролиращото участие			852	1 497
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка			527	2 309
<i>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:</i>				
Преоценка на финансовите активи на разположение за продажба			30	-
Друг всеобхватен доход за годината			30	-
Общ всеобхватен доход за годината			1 409	3 806
<i>Общ всеобхватен доход за годината отнасящ се до:</i>				
Неконтролиращото участие	(28)	(39)	852	1 497
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	(58)	(133)	557	2 309
Доход на акция	(0,09)	(0,14)	0,54 лв.	2,35 лв.

Активи

Следващите таблици показват основните категории активи на Дружеството, извлечени от одитираните годишни, както индивидуални, така и консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни предприятия	4 949	156	4 949	156
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	-	3 057	-
Инвестиции в съвместни предприятия	500	500	500	500
Дългосрочни финансови активи	180	-		
Нетекущи активи	5 629	656	8 506	656
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	5 094		1 966	-
Търговски и други вземания	6 563	422	5 082	334
Вземания по предоставени аванси	4 650		4 670	92
Вземания по предоставени заеми		102	91	100
Вземания от свързани лица	10	5	11	-
Пари и парични еквиваленти	26	1	2 024	4
Текущи активи	16 343	530	13 844	530
Общо активи	21 972	1 186	22 350	1 186

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(не одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Активи				
Нетекущи активи				
Други нематериални активи	3	4	4	7
Машини и съоръжения	5	158	6	158
Инвестиции в съвместни предприятия	-	296	-	343
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	-	3 050	-
Инвестиционни имоти	17 890	9 312	17 890	9 312
Дългосрочни финансови активи	251	-	70	-
Нетекущи активи	18 149	9 770	21 020	9 820
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	9 609	4 515	6 481	4 515
Предоставени заеми	98	102	91	100
Вземания по предоставени заеми	-	5	4 670	92
Търговски и други вземания	6497	435	5 103	867
Вземания от свързани лица	10	-	6	-
Пари и парични еквиваленти	273	307	2 307	59
Активи класифицирани като държани за продажба	154	-	154	-
Текущи активи	21 291	5 364	18 812	5 633
Общо активи	39 440	15 134	39 832	15 453

Задължения и капитал

Следващите таблици показват структурата на задълженията и капитала на Дружеството, извлечени от одитираните годишни, както индивидуални, така и консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	981	981	981	981
Премиен резерв	193	87	193	87

Други резерви	291	291	291	291
Натрупана загуба	(870)	(720)	(904)	(716)
Общо собствен капитал	595	639	561	643
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения по издадени облигации	19 550	-	19 550	-
Задължения по заеми	73	82	92	81
Нетекущи пасиви	19 623	81	19 642	81
Текущи пасиви				
Краткосрочни задължения по издадени облигации	264	-	26	-
Задължения по заеми	1 270	-	-	-
Задължения към свързани лица	39	-	49	-
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	-	3	-	-
Търговски и други задължения	181	462	2 072	462
Текущи пасиви	1 754	465	2 147	462
Общо пасиви	21 377	547	21 789	543
Общо собствен капитал и пасиви	21 972	1 186	22 350	1 186
Консолидиран отчет за финансовото състояние				
	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	981	981	981	981
Общи резерви	293	87	193	87
Други резерви	321	291	321	291
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	1810	1 389	1283	(920)
Печалба за годината	(28)	(133)	527	2 309
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	3 277	2 615	3 305	2 748
Неконтролиращо участие	2 552	1 719	2 610	1 758
Общо собствен капитал	5 829	4 334	5 915	4 506
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	19 550	-	19 550	-
Задължения по заеми	11 549	5 619	11 539	5 600
Нетекущи пасиви	31 009	5 619	31 089	5 600
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	264	-	26	-
Задължения по заеми	1 673	4 574	461	4 082
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	9	3	4	3
Задължения към свързани лица	9	8	10	5
Търговски и други задължения	582	559	2 281	1 233
Данъчни задължения	65	37	46	24
Текущи пасиви	2 602	5 181	2 828	5 347
Общо пасиви	33 611	10 800	33 917	10 947
Общо собствен капитал и пасиви	39 440	15 134	39 832	15 453
Парични потоци				
Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни, както индивидуални, така и консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31 декември 2016 и 2015 г.; и от междинните индивидуални и консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.03.2017 г. и 31.03.2016 г.				

Индивидуален отчет за паричните потоци	1 януари – 31 март		към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-	8	-	-
Плащания на доставчици	(20)	(5)	-	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8)	(6)	-	-
Предоставени краткосрочни заеми	-	-	(33)	(104)
Плащания за придобиване на финансови активи	(1 187)	-	(1 112)	-
Постъпления от продажба на краткосрочни инвестиции	100	-	980	-
Плащания по предоставени аванси	-	-	(4 670)	-
Други плащания от оперативна дейност	34	(5)	(45)	(36)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 078)	(8)	(4 880)	(140)
Инвестиционна дейност				
Постъпления от продажба на дългосрочни инвестиции	-	-	-	605
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия	-	-	(4 768)	(249)
Плащания за придобиване на съвместни предприятия	-	-	-	(500)
Плащания за придобиване на асоциирани предприятия	-	-	(3 057)	-
Плащания за придобиване на дългосрочни финансови активи	(180)	-	(7 263)	-
Други постъпления /(плащания)	15	5	382	(330)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(165)	5	(14 706)	(474)
Финансова дейност				
Парични потоци от емисия облигации	-	-	19 558	-
Постъпления от заеми	1 268	-	5 114	78
Плащания по заеми	(2 019)	-	(3 052)	-
Плащания на лихви по заеми	(4)	-	(13)	-
Други постъпления от финансова дейност	-	-	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(755)	-	21 606	77
Нетна промяна на пари и парични еквиваленти	(1 998)	(3)	2 020	(537)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 024	4	4	541
Пари и парични еквиваленти в края на периода	26	1	2 024	4
Консолидиран отчет за паричните потоци				
	1 януари – 31 март		към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	325	8	265	256
Плащания към доставчици	(32)	(26)	(141)	(76)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(13)	-	-
Предоставени краткосрочни заеми	-	(5)	(15)	(102)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	-	-	26	2
Възстановени данъци (без данък печалба)	(52)	518	1 657	445
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(1 184)	-	(5 341)	(21)
Постъпления от продажби на краткосрочни финансови активи	100	-	980	94
Парични потоци от възложена инвестиционна дейност	24	-	-	-
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	-	-	(4 670)	(92)
Други плащания от оперативна дейност	33	(17)	(68)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(868)	465	(7 307)	444
Инвестиционна дейност				
Придобиване на дълготрайни активи	-	-	(7)	-
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	-	(81)	(155)
Придобиване на инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия	-	-	(3 000)	(500)
Придобиване на финансови активи	(180)	-	(7 302)	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-	(7 295)	(6 254)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	-	-	605
Други инвестиционни потоци	15	5	382	(330)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(165)	5	(17 303)	(6 634)
Финансова дейност				
Постъпления от заеми	1 363	-	12 497	6 410

Плащания по заеми	(246)	(143)	(4 480)	(456)
Плащания на лихви	(117)	(78)	(713)	(197)
Парични потоци от емисия на облигации	-	-	19 558	-
Други финансови потоци	(2001)	(1)	(4)	(49)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 001)	(222)	26 858	5 708
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(2 034)	248	2 248	(482)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 307	59	59	541
Пари и парични еквиваленти в края на периода	273	307	2 307	59

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2016 г.). Промените във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.12.2016 г. са свързани с: На 24.03.2017 г. Дружеството купува 9 % от капитала на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, като инвестицията се отчита като дългосрочен финансов актив на разположение за продажба. На 24.03.2017 г. Дружеството сключва предварителен договор с „Фин Инвест Къмпани“ ЕООД за покупка на акции. На 31.03.2017 г. е взето решение асоциираното предприятие „Нео Лондон Капитал“ АД да се отчита като краткосрочен финансов актив на разположение за продажба. Дружеството не е разпределяло дивидент за 2014 и 2015 година. За свиканото редовно общо събрание на акционерите на 28.06.2017 г. СД предлага Общото събрание на акционерите да приеме решение реализираната от Дружеството счетоводна загуба в размер на 82 хил. лв. през 2016 г. да бъде отнесена към непокрита загуба за минали години.

Б.13	<p><i>Неотдаващите събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента са, както следва:</i></p> <p>С решение Протокол № 37 от 27.05.1998 г. Комисията за финансов надзор вписва „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.</p> <p>През последните 2 финансови години:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не е осъществено преобразуване на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД; • не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието; • не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му; • няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги; • няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента; • не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента <p>Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100019160. Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 10 млн. евро, издадена на 22.12.2016 г., с лихвен процент – 5.00 %, платими два пъти годишно и обезпечена.</p>
Б.14	<p>„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в 3 дъщерни, 1 асоциирано и 1 съвместно дружество. Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което е нормално за дружество от холдингов тип.</p>
Б.15	<p>Предметът на дейност на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се състои в: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, производство и продажба на стоки от собствено производство в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, записи на заповед и чекове, складови сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.</p>
Б.16	<p>Няма физическо и/или юридическо лице, което да притежава пряк контрол върху Емитента. Няма физическо и/или юридическо лице, което да притежава непряк контрол върху Емитента.</p>
Б.17	<p><i>Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</i></p> <p>Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или Емитента.</p>
Б.18	<p>За обезпечаване вземанията 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 и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД сключи със „ЗАО Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката-довереник на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на</p>

	Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 874 800 евро. Срокът на полицата е до 22.12.2024 г.
B.19	„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променено. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

Раздел В – Информация за ценните книжа

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
<i>B.1</i>	<i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i> Емисията е първа по ред - обикновени безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 10 000 000 евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро, с ISIN код BG2100019160.
<i>B.2</i>	<i>Валута на емисията ценни книжа</i> Облигациите са деноминирани в евро.
<i>B.5</i>	<i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на облигации.
<i>B.8</i>	<i>Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа</i> Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са: <ul style="list-style-type: none"> • вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; • вземания за лихви по притежаваните облигации; • право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); • право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; • право на информация; • право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 9 от ГПК; • право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
<i>B.9</i>	<i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</i> Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 5,00 %, фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual) считано от датата на емисията (22.12.2016 г.). Лихвата се изплаща два пъти годишно за изминал период на всяка дата на лихвено плащане. Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. „Дата на лихвено плащане“ е 6 (шест) месеца след датата на емисията (първата дата на лихвено плащане е през 2017 г.), като всяка следваща дата на лихвено плащане е 6 (шест) месеца след предходната дата на лихвено плащане. Последната дата на лихвено плащане съвпада с датата

	<p>на падежа. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от ТЗ, обявено в Търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20161229154830.</p> <p>Датите на лихвените плащания са както следва: 22.06.2017 г.; 22.12.2017 г.; 22.6.2018 г.; 22.12.2018 г.; 22.06.2019 г.; 22.12.2019 г.; 22.06.2020 г.; 22.12.2020 г.; 22.06.2021 г.; 22.12.2021 г.; 22.06.2022 г.; 22.12.2022 г.; 22.06.2023 г.; 22.12.2023 г.; 22.06.2024 г.; 22.12.2024 г. Датите на главничните плащания са както следва: – 22.06.2020 г.; 22.12.2020 г.; 22.06.2021 г.; 22.12.2021 г.; 22.06.2022 г.; 22.12.2022 г.; 22.06.2023 г.; 22.12.2023 г.; 22.06.2024 г.; 22.12.2024 г.</p> <p>В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Плащането на лихви и главницата по облигационния заем се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор с Емитента. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.</p> <p>Дружеството извършва първо лихвено плащане на 22.06.2017 г.</p> <p>Датата на падеж на емисията е 22.12.2024 г.</p> <p>Цел на облигационния заем: Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от Дружеството за средносрочни и дългосрочни инвестиции в дългови и дялови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия с цел, структуриране на диверсифицирана холдингова структура, последващо управление и развитие на направените инвестиции, включително продажба на стратегически инвеститори с цел реализация на печалба.</p> <p>В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от Банка-довереник – „Тексим Банк“ АД.</p>
В.10	<i>Неприложимо</i>
В.11	<p><i>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</i></p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

Раздел Г – Информация за рисковете

Елемент	<i>Оповестяване на информация</i>
Г.1	<i>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност:</i>
Г.2	<p><u><i>Систематични рискове</i></u></p> <p>Макроикономически риск - Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 г. световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евроразоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрене през последната година. Темпа на нарастване на БВП на страната през последните четири години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г. и 3,4 % през 2016 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 11.5 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 9,2 % и 2016 г. - 7,7 %. Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евроразоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.</p> <p>Инфлационен риск това е риск свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева.</p>

Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намалая, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г.

Политически риск – това е риск свързан с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка. Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки. Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26.03.2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство.

Валутен риск той се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да иницира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1.7.1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа

криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата е риска, свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през последните години и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BB+ / BB+	B / B	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	Baa2 / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

Несистематични рискове

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди. Тъй като „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД развива отчасти дейността си чрез дружествата, в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли. Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (недвижими имоти, хранително-вкусова промишленост, финанси и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние. Освен това инвестициите в дъщерни дружества са концентрирани предимно в секторите недвижими имоти, производство и консервиране на зеленчуци и резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата са зависими в по-голяма степен от тях. Бързият растеж на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол. Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на Групата, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия - бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща

пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции - бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти - финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т. нар. „ключов“ персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада - бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и на нейните дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка „ключов персонал“.

Валутен риск - по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Групата на валутен риск.

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 напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти 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: Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, 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 или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Лихвен риск - политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към датата на последния годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г., както и към датата на Проспекта, Групата

	<p>не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.</p> <p>Ликвидния риск - ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.</p> <p>Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация виж т. 7.2 „Дъщерни дружества“ от Регистрационния документ), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.</p> <p>Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция - всички сектори, където оперират основните дъщерни дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Основната част от активите на дружеството са в недвижими имоти на територията на гр. Варна и гр. София. Пазара е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Алтерон“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на имоти. Чрез дъщерното си дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД, „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява дейност и в сектора на инвестиционното посредничество. През 2016 г. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е посредничил за сделки за около 0,5 % от оборота на БФБ. Основните приходи от дейността на Дружеството през 2016 г. са приходите от посредническа дейност. Те са в размер на 41 хил. лв. и бележат ръст с близо 18 % спрямо 2015 г. Това се дължи на завишения обем от сключени сделки през отчетния период. Основните конкуренти на „АБВ Инвестиции“ ЕООД са ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ООД, ИП „Елана Трейдинг“ АД, ИП „Евро - Финанс“ АД, ИП „БенчМарк Финанс“ АД, ИП „Капман“ АД, ИП „Карол“ АД, ИП „Реал Финанс“ АД и ИП „Варчев Финанс“ ЕООД. „Грийнхаус Стрелча“ АД възнамерява да извършва производство на оранжерийни зеленчуци и цветя. Основните конкуренти са разположени в Пазарджик, Русе, Първомай Раковски Сливен и Петрич. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.</p> <p>Специфични рискове за дъщерните дружества - посочените по-долу специфични, за основните дружества в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества. <i>Недвижими имоти:</i> намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и ремонт; нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти; нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти; невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране. <i>Инвестиционно посредничество:</i> завишената административна тежест води до необходимостта от все по-голям ресурс от кадри и средства; трудност при привличане на нови клиенти, поради по-ниската активност на българския капиталов пазар; нарастването на приходите трудно компенсира високото ниво на постоянните административни разходи. <i>Сделки с финансови инструменти:</i> волатилност на цената на финансовите инструменти; ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти; затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на лихви и дивидентите по емитираните ценни книжа.</p>
Г.3	<p><i>Ключови рискове, специфични за облигациите:</i></p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа - възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите</p>

пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори - облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по облигациите, когато те са дължими - способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем - потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката-довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена - облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Лихвен (ценови) риск - лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Реинвестиционен риск - рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

	<p>Инфлационен риск - инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.</p> <p>Валутен риск - настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.</p> <p>Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени - промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.</p> <p>Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента - обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Банката довереник на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).</p>
--	---

Раздел Д – Информация за предлагането

Елемент	Оповестяване на информация
Д.2б	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Набраните средства в размер на около 19 558 хил. лв. са използвани от Дружеството за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • увеличение на капитала на дъщерно дружество – 4 500 хил. лв.; • рефинансиране на участието в увеличението на капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД - 3 000 хил. лв.; • Придобиване финансови инструменти – 5 044 хил. лв.; • Аванси по придобиване на финансови инструменти – 4 670 хил. лв.; • Придобиване на вземания по договори за цесия/погашения на задължения по договори за цесия – 4 350 хил. лв.
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от 16.12.2016 г.</p> <p>Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 22.12.2016 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД.</p>
Д.4	<p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
Д.7	<p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаграждението на</p>

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

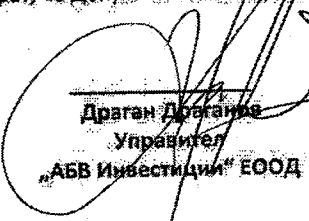
обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).

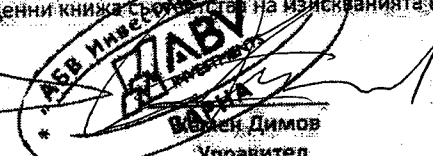
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.

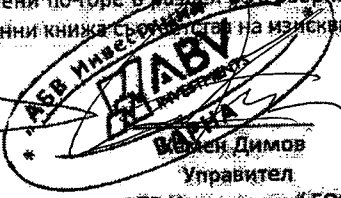

Гюля Рахмет
Изпълнителен директор
на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД



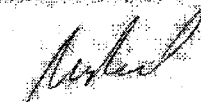
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.



Драган Драганев
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


Васил Димов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД облигационна емисия, с подписа си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.


Миролуб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД


Диана Манева
Член на СД
„ЗАД Армеец“ АД

