

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

РЕЗЮМЕ

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| ISIN код | BG2100018212 |
| CFI код | DBFUFR |
| FISN код | INDASTRIDIVELAP/VARBD 20291216 |
| Размер на облигационния заем | 30 000 000 (тридесет милиона) лева |
| Валута на облигационния заем | лева |
| Брой корпоративни облигации | 30 000 (тридесет хиляди) броя |
| Номинална стойност на една облигация | 1 000 (хиляда) лева |
| Дата на издаване | 16.12.2021 г. |
| Вид на корпоративните облигации | обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени |
| Срочност | 8 (осем) години |
| Изплащане на главницата | 16.06.2025 г., 16.12.2025 г., 16.06.2026 г., 16.12.2026 г., 16.06.2027 г., 16.12.2027 г., 16.06.2028 г., 16.12.2028 г., 16.06.2029 г., 16.12.2029 г. |
| Лихва | Плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.50 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.00 %; |
| Период на лихвено плащане | 6 (шест) месеца |

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



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. Съставителите на финансовите 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. Застрахователя отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застраховката по облигационната емисия.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2022 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.

Дата на изготвяне: 28.04.2022 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; (III) Документ за предлаганите ценни книжа и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

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. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

Инвеститорите могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

• „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, на адрес гр. София, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, с работно време от 9.00 - 17.00 ч; тел. +359 882 86 23 47, лице за контакт - Найден Росенов Неделчев /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща - office@idhbg.com

• „АБВ Инвестиции“ ЕООД, на адрес гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 9.00 - 17.00 ч; тел. +359 52 601 594, ел. поща: office@abvinvest.eu, лице за контакт - Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ 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 облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

| |
|---|
| <i>Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Емитент на облигациите е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. ISIN код BG2100018212. |
| <i>Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, ЕИК 121227792. LEI код 8945007ODMZAWUUF0150. Седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, тел. +359 882 86 23 47, лице за контакт - Найден Росенов Неделчев / Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща - office@idhbg.com. |
| <i>Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар:</i> „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369. LEI код 8945007TB0JVC9EJXT20. Седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, тел. + 359 52 601 594, лице за контакт – Иво Петров, електронна поща - office@abvinvest.eu. |
| <i>Проспектът се одобрява от:</i> Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg. |
| <i>Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е потвърден от:</i> от Комисията за финансов надзор с решение № от2022 г. |
| <i>Предупреждение към инвеститорите:</i> <ul style="list-style-type: none">❖ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;❖ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;❖ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него в случай на несъстоятелност на Емитента;❖ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;❖ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;❖ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране. |

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

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД). Дружеството е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 13165/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 122 с партиден номер 25. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121227792. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. LEI код 8945007ODMZAWUUF0150.

Основните му дейности:

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: 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, мениджинги, 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; Според Класификация на икономическите дейности (КИД-2008), поддържан от НСИ, класа на Емитента е дейност на холдингови дружества с код 64.20.

Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого?

Към датата на изготвяне на Проспекта, сред акционерите на Дружеството има 2 /две/ юридически лица, всяко от които притежава пряко над 5 на сто от капитала му. „Дивелъпмънт груп“ АД притежава 3 250 091 броя права на глас в ОСА или 32.56 % от капитала, а „Загора Фининвест“ АД притежава 705 833 броя права на глас в ОСА или 7.07% от капитала. На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосочените, които да притежават над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство. Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, по смисъла на § 1, т. 14 на Допълнителните разпоредби от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори:

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Весела Пламенова Манчева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, Николай Петев Петков – Председател на Съвета на директорите и Биляна Илиева Вълкова – член на СД; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

Идентификационните данни на законово определените му одитори:

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. "Черни връх" № 26, чрез Емилия Георгиева Маринова – Лалева, регистриран одитор с регистрационен № 0673 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, със служебен адрес гр. София, кв. Лозенец, бул. "Черни връх" № 26, тел. 0885 826 620, e-mail: emarinova@bg.gt.com и интернет страница: <http://grantthornton.bg/>.

Избрана основна финансова информация относно Емитента:

Финансовата информация (на консолидирана база) е извлечена от годишният одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г. и годишният неодитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Консолидиран отчет за доходите /хил. лв./

| Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. | | Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. | |
|--|-------|--|-------|
| Одитирани данни | | Неодитирани данни | |
| Печалба/загуба преди данъци | 1 979 | Печалба/загуба преди данъци | 3 767 |

Консолидиран счетоводен баланс /хил. лв./

| Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. | | Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. | |
|--|--|--|--|
| Одитирани данни | | Неодитирани данни | |

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

| | | | |
|--|--------|--|---------|
| Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 59 917 | Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 124 527 |
| Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви) | 2.87 | Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви) | 3.36 |
| Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал) | 1.42 | Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал) | 2.25 |
| Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви) | 0.63 | Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви) | 1.24 |

Консолидиран отчет за паричните потоци /хил. лв./

| Одитирани данни | | Неодитирани данни | |
|---|-------|---|----------|
| Нетни парични потоци от оперативни дейности | 4 881 | Нетни парични потоци от оперативни дейности | (54 916) |
| Нетни парични потоци от финансови дейности | 6 119 | Нетни парични потоци от финансови дейности | 43 206 |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | 1 568 | Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | (359) |

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

В одиторският доклад на Емитента за 2020 г. се съдържа следното квалифицирано мнение и неговата база за изразяване: „В пояснение 32 „Провизии, условни активи и условни пасиви“ към консолидирания финансов отчет е оповестено, че на едно от дъщерните дружества в Групата е издадено наказателно постановление от Комисията за финансов надзор (КФН) в качеството му на регулаторен орган. Постановлението е издадено през 2020 г. въз основа на Акт за установяване на административно нарушение от 16 декември 2019 г. с който се установява, че при преобразуването през 2019 г. на финансовия резултат на дъщерното дружество за 2018 г., не са спазени изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.). Регулаторния орган е установил два възможни варианта за преобразуване на финансовия резултат в зависимост от начина на третиране на една конкретна сделка. Към настоящия момент, след решение на първа инстанция в полза на Дружеството, наказателното постановление, издадено от КФН във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г. е в процес на обжалване от страна на КФН. В пояснение 4.25 „несигурност на счетоводните приблизителни оценки“ и 32 „Провизии, условни активи и условни пасиви“ към консолидирания финансов отчет е оповестена преценката на ръководството относно несигурност, свързана с правни спорове по които Групата е страна. Изходът от правните спорове може да доведе до задължения на стойност, различни от сумата на признатата в консолидирания финансов отчет провизия. В резултат на извършените от нас одиторски процедури ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни доказателства, че сумата на собствения капитал и задълженията към свързани лица, така както са оповестени в консолидирания финансов отчет, отразяват изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.). Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции и елиминации при изготвянето на приложения консолидиран финансов отчет на предприятието-майка.“

❖ *Кои са основните рискове, характерни за емитента? 1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск. 2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; риск от понижение на цените на притежаваните финансовите инструменти; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.*

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

❖ *Вид на облигациите:*

Облигации са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100018212. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас;

❖ *Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:*

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 30 000 (тридесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 30 000 000 (двадесет милиона) лева. Срока на емисията е 8 години (падеж 16.12.2029 г.). Емисията облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е издадена в лева.

❖ *Правата, материализирани в ценните книжа:*

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Основните права на облигационерите са: 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. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството;

❖ *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. 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. Несъстоятелността и ликвидиранието на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидацията процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се иницира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

❖ *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и Условието 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 заповед на Облигации;

❖ *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20211223125206, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.50 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 16.06.2022 г., 16.12.2022 г., 16.06.2023 г., 16.12.2023 г., 16.06.2024 г., 16.12.2024 г., 16.06.2025 г., 16.12.2025 г., 16.06.2026 г., 16.12.2026 г., 16.06.2027 г., 16.12.2027 г., 16.06.2028 г., 16.12.2028 г., 16.06.2029 г., 16.12.2029 г. Датите на главничните плащания са, както следва: 16.06.2025 г., 16.12.2025 г., 16.06.2026 г., 16.12.2026 г., 16.06.2027 г., 16.12.2027 г., 16.06.2028 г., 16.12.2028 г., 16.06.2029 г., 16.12.2029 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг алтернативен пазар, но е възможно след одобрение на настоящия проспект, емисията да бъде заявена за търговия на многостранна система за търговия (MTF – София), организирана от ИП „Капман“ АД.

Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

Естество и обхват на гаранцията: Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 13 декември 2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 30 000 000 лева, 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 ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Кепитъл

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Инвест“ ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 35 174 506.84 лева. Застраховката, обезпечаваща облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 16.12.2021 г. Срокът на застрахователната полица е до 30.01.2030 г.

Кой гарантира ценните книжа: Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: 02 9811 340. Електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ 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. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР), отговарящ на изискването на чл. 34, дял Четвърти от Наредба №2 на КФН от 09.11.2021 г.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 31.12.2020 г. и междинния технически отчет към 31.11.2021 г.

Отчет за доходите /хил. лв./

| Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. | | Финансов отчет към 31.12.2021 г. | |
|--|-------|----------------------------------|--------|
| Одитирани данни | | Неодитирани данни | |
| Печалба за периода | 7 429 | Печалба за периода | 17 618 |

Счетоводен баланс

| Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. | | Финансов отчет към 31.12.2021 г. | |
|--|---------|--|---------|
| Одитирани данни | | Неодитирани данни | |
| Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 302 498 | Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 424 975 |
| Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал) | 3.4167 | Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал) | 3.42 |

Отчет за паричните потоци /хил. лв./

| Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. | |
|---|---------|
| Одитирани данни | |
| Нетни парични потоци от оперативни дейности | 9 753 |
| Нетни парични потоци от финансови дейности | 4 059 |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | (9 830) |

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа: 1. Систематични - политически и макроикономически рискове, пандемията на COVID-19; 2. Несистематични - Секторни (застрахователен риск), фирмен, ликвиден, оперативни рискове, финансов риск.

3. *Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?*

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията, риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 47, ал. 8 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от 13.12.2021 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

(частно) предлагане на 16.12.2021 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. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 30 928 лв. или 1.0309 лв. на облигация и са за сметка на Емитента. При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 е лицензиран инвестиционен посредник, основано и действащо съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е вписано в регистъра на инвестиционните посредници с Удостоверение № РГ-03-0190/06.04.2000 г. на ДКЦК и е прелицензирано от Комисията за финансов надзор с лиценз № РГ-03-0190/10.04.2006 г. С Решение № 176-ИП на Комисията за финансов надзор от 06.02.2019 г. е разширен обхвата на предлаганите услуги и извършваните дейности, в резултат на което е издаден лиценз с № РГ-03-190/20.02.2019 г.

Защо е съставен този проспект?

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации;

❖ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 30 000 облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 13.12.2021 г. със следните цели: придобиване на мажоритарни и миноритарни дялови участия в капитала на дружества от различни сфери на икономиката – за постигането на диверсификация в инвестициите на холдинговата структура и подобряване на финансовите резултати в средносрочен и дългосрочен план; придобиване на вземания, чрез които холдинговото дружество ще реализира текуща доходност от лихви и капиталови печалби, с която да покрива задълженията си, както по настоящата емисия, така и по възникнали вече задължения; погасяване на текущи задължения на холдинговото дружество – падежиращи или такива, които са договорени при по-високи лихвени равнища; обезпечаване на емисията облигации по реда на ЗППЦК, чрез сключване застраховка.

Към датата на издаването на настоящия заем „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД има сключен още един облигационен заем с емисионна стойност 10 000 000 (десет милиона) евро. Заемът е с договорен лихвен процент от 5% на годишна база и е със падеж 22.12.2024 г., търгува се на БФБ и е частично погасен съгласно приетия погасителен план. Ръководството на Емитента е декларирало възможността средства от настоящата емисия да бъдат използвани за падежиращи плащания по главницата на посочения облигационен заем.

Към датата на настоящия проспект е изразходвана цялата сума от набраните средства от настоящата емисия облигации в размер на 30 000 хил. лв., издадена от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, като средствата са използвани в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, както следва:

- 8 185 хил. лв. за покупка на финансови инструменти, имащо за цел придобиване на дялови участия в капитала на дружества, опериращи в различни икономически сектори и за финансиране на дейността на дъщерни дружества;
- Сума в размер на 18 623 хил. лв. за заплащане на цена по договори за придобиване на необезпечени вземания;
- Сума в размер на 2 299 хил. лв. за покриване на падежиращо задължение, включващо лихва и главница по предходен облигационен заем, издаден от Емитента;
- Сума в размер на 893 хил. лв. за заплащане в пълен размер на премията по застрахователния договор със ЗАД „Армеец“ АД, който обезпечават емисия облигации на Емитента, обект на настоящия проспект.

❖ *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

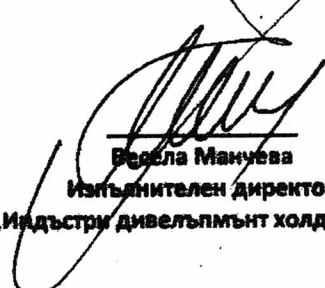
Не са налице споразумения за поемане.

❖ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗПФЗК и актовете по прилагането им.

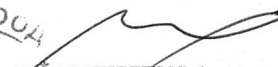

Весела Манчева
Изпълнителен директор
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД




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, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗПФЗК и актовете по прилагането им.


Д-р Любим Русинов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

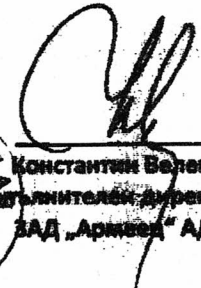



Иво Петров
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗПФЗК и актовете по прилагането им.


Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД




Константин Велов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД