"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ"АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ISIN код	BG2100001267
CFI код	DBVUFR
FISN код	INDASTRIDIVELAP/5.7580 20340126
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона)
Валута на облигационния заем	евро
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	26.01.2026 г.
Вид на корпоративните облигации	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	26.01.2034 г.
Лихва	плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 5.75%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД

Настоящият Регистрационен документ 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 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 Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение <номер/дата>, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

Дата: 09.03.2026 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.

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

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	**"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ"АД** гр. София п. к. 1618, Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 2 862347 diyangeorgiev90@gmail.com Диян Георгиев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	**„АБВ Инвестиции" ЕООД** гр. Варна бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса" АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД (www.idhbg.com) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции" ЕООД (www.abvinvest.net).

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. 3 „Рискови фактори" от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори" от Документа за предлаганите ценни книжа, 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.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА 5
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ 7
2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация) 7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ 7
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 17
4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента 17
4.2. Данни за Емитента 17
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ 17
5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя 17
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ 18
6.1. Описание 18
6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година 19
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА 20
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ 20
8.1. Членове на Съвета на директорите 20
8.2. Конфликти на интереси 21
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ 21
9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол 21
9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента 23
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА 23
10.1. Финансови отчети 23
10.2. Одитиране на годишна финансова информация 26
11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ 30
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ 30
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ 30

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" АД
ДВИ – Директор за връзка с инвеститорите
ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител
Дружеството или Емитента – "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД
ЗКИ – Закон за кредитните институции
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
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител
КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор
МСС – Международни счетоводни стандарти
МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност
НПВУ – Национален план за възстановяване и устойчивост
НСС – Национални счетоводни стандарти
ОСА – Общото събрание на акционерите
ОСО – Общото събрание на облигационерите
СД – Съвет на директорите
ТЗ – Търговски закон
ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания
ХИПЦ – Хармонизиран индекс на потребителските цени
ЦД – „Централен депозитар" АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния Документ:

Представляващите Емитента:

- **Весела Пламенова Манчева** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител;

Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;
- **Миролюб Панчев Иванов -** Изпълнителен директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

– при изготвянето на този Документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

– са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларация от тези, които отговарят за Регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Весела Пламенова Манчева** – Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- **Мария Атанасова Караджова** – Член на Съвета на директорите;
- **Николай Петев Петков** – Председател на Съвета на директорите.

1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Гюляй Мюмюн Рахман, с бизнес адрес гр. София, п. к. 1505, бул. "Ситняково" № 48, ет. 7, съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. и на междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., в качеството си на управител на "Кроу България Адвайзъри" ЕООД, ЕИК 203636112 и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Стоян Димитров Стоянов, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0043 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на одиторско "Бул Одит" ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1000, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, представлявано от Стоян Димитров Стоянов, отговаря солидарно с предходно посочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.5. Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;
- **Миролюб Панчев Иванов -** Изпълнителен директор;

„ЗАД Армеец" АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51, чрез представляващите дружеството – Константин Велев и Миролюб Иванов, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ (www.minfin.bg);
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (КФН) (www.fsc.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (portal.registryagency.bg);

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството й на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение <номер/дата>;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

в) Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект;

г) Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Стоян Димитров Стоянов, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0043 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, тел.: +359 888 504 095, email: bulodit@abv.bg, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество "Бул Одит" ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1000, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, представлявано от управителя Стоян Димитров Стоянов.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, характерни за предлаганите ценни книжа, са представени в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа. Рисковете, специфични за Гаранта по емисията облигации, „ЗАД Армеец" АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка „Облигационни емисии"), са представени в т. 8.3.3 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. 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 му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система, както и конституционна криза. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на бъдещо редовно правителство да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

През последните три години и половина, след приключване на работата на 44-то Народно събрание, се проведоха седем парламентарни избори. Единствено 47-то и 49-то Народно събрание успяха да излъчат редовни коалиционни правителства, но те бяха с кратка продължителност. През този период бяха назначени и поредица от служебни правителства, като в края на 2023 г. конституционната процедура по тяхното сформиране беше променена. В рамките на 51-то Народно събрание беше съставено правителство с Министър-председател г-н Росен Желязков, което на 11.12.2025 г. подаде оставка, която беше гласувана още на следващият ден и по този начин страната се насочи към служебно правителство и нови парламентарни избори, като остави страната и без редовно приет бюджет за 2026 г.

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.

По данни на Националния статистически институт общият показател на бизнес климата през 2025 г. се покачваше в началото на годината, като достигна най-високото си ниво от 21.70% през месец юни. Последва спад, като данните за месец ноември отчитат 16.10%, подобно поведение се наблюдава при показателите в строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите, и в промишлеността.

В Есенната макроикономическа прогноза (2025 г.) Министерството на финансите очаква растежът на БВП за цялата година да бъде 3%, а растежът на икономиката да се забави по линия на вътрешно търсене до 2.7% през 2026 г. В периода 2027-2028 г. растежът на БВП да бъде в рамките на 2.5-2.4%. Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистките политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини

с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много по-голямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Военен конфликт в Украйна

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Три години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната и въпреки усилията на САЩ и Президента Тръмп, към текущия момент няма вероятност за прекратяване на конфликта в следващите месеци. Дружествата от Групата не са изложени на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 и повече навършени години, %)

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	12.2025 г.
4.7%	4.1%	5.2%	4.5%	3.7%	4.2%	3.8%	3.2%

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. През 2024 г. коефициентът на безработица е по-нисък спрямо края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 3.8% към края на 2024 г. Тенденцията за спад на безработицата продължи и през 2025 година, като статистиката отчита ниво от 3.2% през четвъртото тримесечие на годината, съответно 3.4% при мъжете и 3.0% при жените.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне отново да расте, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB+/ BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
Fitch	BBB+/ BBB+	F1 / -	Стабилна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в последствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банка предприеха завой в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	02.2026г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	2.4%	5.0%	3.3%

Източник: Национален статистически институт

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният й размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на годината отчита ниво от 2.4%. За 2025 г. обаче тенденцията се обръща и годишната инфлация за месец декември спрямо същият месец през 2024 г. е в размер на 5.0%. От началото на 2026 г. се наблюдава тенденция за успокояване, като през февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 3.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.0%

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в евро. След 01.01.2026 г. с влизането на България в Еврозоната, курса на еврото носи риска от неблагоприятни движения на курса спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Дружеството не отчита риск от възможни негативни ефекти след влизането на България в Еврозоната на 01.01.2026 г.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки, военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат

предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до Емитента и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента

Този риск е свързан с възможността на Дружеството да се финансира със заемни средства на пазарни лихвени равнища. Развитието и разрастването на дейността на Емитента са свързани с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на Съвета на директорите, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Дружеството.

Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Дружеството да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Емитентът полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Въпреки това, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Риск от неточно счетоводно отчитане, оценка и класификация на финансовите активи и инвестиционните имоти на Емитента

Съществува риск от неточно счетоводно отчитане, оценка и/или класификация на финансовите активи и инвестиционните имоти, притежавани от Емитента. Този риск може да произтича от прилагането на неправилни счетоводни политики, грешки при първоначалното признаване и последващата оценка, използване на неподходящи допускания и модели за оценка, както и от неточно разграничаване между различните категории активи съгласно приложимите счетоводни стандарти и нормативна уредба.

Неточната оценка или неправилната класификация (включително между инвестиционни имоти, имоти, държани за продажба, и имоти, ползвани от собственика, както и между различните категории финансови активи) може да доведе до съществено изкривяване на финансовите отчети на Емитента, включително на стойността на активите, финансовия резултат и собствения капитал. Това от своя страна би могло да създаде подвеждаща представа у инвеститорите и акционерите относно финансовото състояние, доходността и рисковия профил на Дружеството и да накърни техните интереси.

Към датата на настоящия документ Дружеството не е установявало съществени случаи на неточно счетоводно отчитане, оценка или класификация на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "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 Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние.

Успехът на Емитента зависи от неговия т.нар. „ключов" персонал

Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада – бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Емитента ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал".

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Това е рискът Дружеството да сключи сделки със свързани лица, които да се различават по условия от тези, които се сключват на изцяло пазарен принцип, между несвързани лица. През годините Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, но счита, че всичките сделки със свързани лица са сключени при обичайните търговски условия в хода на дейността си и не се отличават от пазарните условия. В бъдеще Дружеството не планира да извършва сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството има акционер, който притежава повече от половината от капитала и го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск от некоректно или незаконно поведение

Съществува риск Емитентът да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Дружеството контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има издадена облигационна емисия с променлив лихвен процент /6-месечен EURIBOR/. Настоящият облигационният заем, предмет на настоящия Проспект, за който се иска допускане до търговия на регулиран пазар, е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Съществува възможност стойността на дължимите лихвени плащания на Емитента да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността контрагент да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба за Дружеството. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е изложено на кредитен риск основно във връзка с предоставените заеми, аванси, търговски и други задължения. Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики и платежоспособността на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на общия кредитният риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, и използва тази информация при управлението на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани, представляват финансови активи с висока кредитна оценка. Кредитният риск относно парични средства и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Способността на Емитента да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. В случай, че Дружеството не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени – това от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Емитента и резултатите от дейността.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Емитентът отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

Дружеството има издадена предходна облигационна емисия с ISIN код BG2100018212 доколкото информацията за наличие на просрочия при обслужване на облигационен заем е съществена за взимане на мотивирано инвестиционно решение от потенциалните инвеститори, те трябва да имат в предвид:

Първо лихвено плащане дължимо на 16.06.2022 г. е платено на 29.09.2022 г. в размер на 448 767.12 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Второ лихвено плащане дължимо на 16.12.2022 г. е платено на 29.12.2022 г. в размер на 542 682.74 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически

характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Трето лихвено плащане дължимо на 16.06.2023 г. е платено на 22.08.2023 г. в размер на 894 392.88 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Четвърто лихвено плащане дължимо на 16.12.2023 г. е платено на 13.03.2024 г. в размер на 721 070.14 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Пето лихвено плащане дължимо на 16.06.2024 г. е платено на 26.07.2024 г. в размер на 741 750.00 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Шесто лихвено плащане дължимо на 16.12.2024 г. е платено на 20.12.2024 г. в размер на 712 200.00 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Седмо лихвено плащане и първо главнично плащане дължими на 16.06.2025 г. са платени на 31.07.2025 г. в размер на 3 546 598.36 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Осмо лихвено плащане и второ главнично плащане дължими на 16.12.2025 г. са платени на 19.12.2025 г. в размер на 3 412 742.71 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

По горепосочените просрочия Емитента е удовлетворило всички постъпили искания за изплащане на лихви за забава.

Спазени са задълженията за нормативните уведомления на пазарния оператор, на който се търгуват инструментите, Комисия за финансов надзор, Довереникът на облигационерите и обществеността. Основанията за неизпълнените в срок плащания се дължат в забава с осигуряване на необходимата ликвидност, в резултат на изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Ръководството за всеки период разглежда конкретни възможности за осигуряване на ликвидни средства, чрез освобождаване на активи и събиране на съществуващи вземания, като се прецизират потенциалните ценови равнища на финансовите инструменти, с цел извличане на оптимален положителен резултат и защита на интересите на акционерите на Дружеството предприема обосновани действия.

Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс. Към настоящия момент Емитентът не очаква да изпитва затруднения в посрещането на предстоящите лихвени и главнични плащания и тяхното погасяване в предвидените срокове.

Оперативен риск

Оперативният риск възниква от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Емитента, и цялостната ефективност на разходите. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в области като изискване за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки, изисквания за равняване и мониторинг на сделките, изисквания за периодична оценка на оперативните рискове, развитие на аварийни планове, обучение и професионално развитие, етични и бизнес стандарти и др.

Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества

Възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитентът ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират - недвижими имоти, проектиране и строителство, инвестиционни услуги, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовият резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, като:

- *Пазарен, инвестиционен и правен риск при недвижимите имоти*

Дейността на групата е в значителна степен свързана с придобиване, развитие, управление и реализация на недвижими имоти, поради което тя е изложена на риск от неблагоприятни изменения на пазарната среда, включително спад в цените на имотите и наемните нива, повишена незаетост и ограничено търсене. Недвижимите имоти са по-слабо ликвидни активи, което може да затрудни тяхната продажба в желани срокове и при очаквани ценови нива и да окаже неблагоприятно влияние върху приходите и паричните потоци на групата.

Същевременно съществува риск, свързан с инвестиционния процес при придобиване и развитие на имоти, включително риск от неправилен подбор или неточна оценка на активи, наличие на правни тежести, дефекти в правото на собственост, регулационни ограничения или неблагоприятни изменения в устройствените параметри и местните пазари. Подобни обстоятелства могат да ограничат използването, развитието или реализацията на имотите и да доведат до допълнителни разходи, обезценка или загуби за групата.

- *Строителен, технически и оперативен риск*

Дейностите по строителство, реконструкция, експлоатация и поддръжка на активи и съоръжения са свързани с риск от увеличение на разходите за строителни материали, труд и услуги, недостиг на квалифицирана работна сила, забавяне на проекти вследствие на организационни, технологични или административни фактори, както и от технически дефекти, аварии или инциденти при експлоатацията на съоръженията. Съществува и риск от несъответствие с приложимите строителни, технически, екологични и безопасни норми и стандарти, включително при въвеждане в експлоатация и последващ контрол.

Подобни обстоятелства могат да доведат до неустойки по договори, гаранционни претенции, санкции от контролни органи, необходимост от допълнителни инвестиции за отстраняване на дефекти или привеждане в съответствие, както и до временно или трайно прекъсване на експлоатацията на активи. Това може да има неблагоприятен ефект върху разходите, приходите, паричните потоци и репутацията на засегнатите дружества и на групата като цяло.

- Регулаторен и пазарен риск във финансовите услуги и управлението на активи

Дружествата в групата, извършващи инвестиционни услуги и управление на активи, осъществяват дейността си в силно регулирана среда и са изложени на риск от промени в приложимата нормативна рамка, надзорните изисквания и пазарните правила, включително по отношение на лицензионни режими, капиталова адекватност, организационни и отчетни изисквания, защита на инвеститорите и правилата за поведение на пазара. Неспазването или непълното съответствие с приложимите регулаторни изисквания може да доведе до налагане на санкции, ограничения върху дейността, повишени регулаторни разходи или в крайни случаи – до временно или окончателно отнемане на лиценз.

Наред с това дейността по управление на портфейли и колективни инвестиционни схеми е пряко зависима от състоянието и динамиката на финансовите пазари. Неблагоприятни пазарни условия, повишена волатилност, спад на цените на финансовите инструменти или несъответствие между инвестиционните резултати и очакванията на клиентите и инвеститорите могат да доведат до намаляване на стойността на управляваните активи, отлив на клиенти и инвеститори и съответно до спад в приходите от такси за управление и свързани услуги. Подобни обстоятелства могат да окажат неблагоприятно въздействие върху финансовите резултати, пазарната позиция и репутацията на съответните дружества и на групата като цяло.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Емитента е Индъстри дивелъпмънт холдинг АД, което се изписва на латиница по следния начин – Industry Development Holding AD.

4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н Витоша бул. Братя Бъкстон № 40
Дата на учредяване	25.09.1996 г.
ЕИК	121227792
LEI код	8945007ODMZAWUUF0150
Телефон	+359 2 862347
Електронна страница*	www.idhbg.com
E-mail:	diyangeorgiev90@gmail.com

** Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.*

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя

Дружеството е с основен предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии 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.

ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество, вписано в регистъра на публичните дружества с Протокол № 37/27.05.1998 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

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

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

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар под борсов код IDH. Емисията е с ISIN код BG1100043980 и от 23.11.1998 г. е допусната до Основен пазар BSE, Сегмент акции Standard, организиран от Българска фондова борса АД.

През периода, обхванат от настоящия Проспект, Дружеството не е реализирало изследователска и развойна дейност. Емитентът няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Описание

А) На всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети до датата на Регистрационния документ.

Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към 31.12.2025 г. до датата на Регистрационния документ, е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента изразяваща се привличането при условията на частно предлагане на настоящата емисия облигации в размер на 10 000 000 евро, като привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството. Няма други значителни промени.

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

Дружеството има издадена предходна облигационна емисия с ISIN код BG2100018212 доколкото обслужването на задълженията по предходната облигационна емисия може да имат ефект върху дейността и финансовото състояние на емитента информацията за наличие на просрочия при обслужване на облигационен заем е съществена за взимане на мотивирано инвестиционно решение от потенциалните инвеститори, те трябва да имат в предвид:

Първо лихвено плащане дължимо на 16.06.2022 г. е платено на 29.09.2022 г. в размер на 448 767.12 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Второ лихвено плащане дължимо на 16.12.2022 г. е платено на 29.12.2022 г. в размер на 542 682.74 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Трето лихвено плащане дължимо на 16.06.2023 г. е платено на 22.08.2023 г. в размер на 894 392.88 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Четвърто лихвено плащане дължимо на 16.12.2023 г. е платено на 13.03.2024 г. в размер на 721 070.14 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Пето лихвено плащане дължимо на 16.06.2024 г. е платено на 26.07.2024 г. в размер на 741 750.00 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Шесто лихвено плащане дължимо на 16.12.2024 г. е платено на 20.12.2024 г. в размер на 712 200.00 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически

характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Седмо лихвено плащане и първо главнично плащане дължими на 16.06.2025 г. са платени на 31.07.2025 г. в размер на 3 546 598.36 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Осмо лихвено плащане и второ главнично плащане дължими на 16.12.2025 г. са платени на 19.12.2025 г. в размер на 3 412 742.71 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

По горепосочените просрочия Емитента е удовлетворило всички постъпили искания за изплащане на лихви за забава.

Спазени са задълженията за нормативните уведомления на пазарния оператор, на който се търгуват инструментите, Комисия за финансов надзор, Довереникът на облигационерите и обществеността. Основанията за неизпълнените в срок плащания се дължат в забава с осигуряване на необходимата ликвидност, в резултат на изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Ръководството за всеки период разглежда конкретни възможности за осигуряване на ликвидни средства чрез освобождаване на активи и събиране на съществуващи вземания, като се прецизират потенциалните ценови равнища на финансовите инструменти, с цел извличане на оптимален положителен резултат и защита на интересите на акционерите на Дружеството предприема обосновани действия.

Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс. Към настоящия момент Емитентът не очаква да изпитва затруднения в посрещането на предстоящите лихвени и главнични плащания и тяхното погасяване в предвидените срокове.

На 26.01.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 000 000 евро. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- 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 финансови активи, вкл. ценни книжа и 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 падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- покриване на разходи, възникнали при емитиране на облигационния заем."

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

8.1. Членове на Съвета на директорите

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Весела Пламенова Манчева.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

Име и функция в рамките на Емитента	**Служебен адрес**
Весела Пламенова Манчева – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40
Мария Атанасова Караджова – Независим член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40
Николай Петев Петков– Председател и член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40

Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него

Весела Пламенова Манчева е:

- Управител на "ЕСТАКАДА" ЕООД, ЕИК 130121425;
- Управител на "ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ - ГМС" ЕООД, ЕИК 821171457;
- Член на СД на УД "СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124;
- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552;
- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726

Мария Атанасова Караджова е:

- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726;
- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552

Николай Петев Петков е:

- Управител на "ФИНАНСОВА КЪЩА ВИД-АБВ" ООД, ЕИК 831387973;
- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, ЕИК 204372726;
- Член на СД на УД "СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 175126124;
- Член на СД на "ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП" АД, ЕИК 203350552

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.

8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК "Контрол" е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към настоящият момент внесеният напълно основен капитал е 5 090 271.75 евро и е разпределен в 9 980 925 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро (9 980 925 бр. х 0.51 еврономинал).

Към датата на настоящия Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от капитала на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.

Доколкото е известно на Емитента, към датата на проспекта няма лица, които пряко или косвено да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14, букви „б“ и „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146 от същия закон.

Доколкото е известно на Емитента, към датата на проспекта основни акционери в дружеството са:

„Дивелъпмънт Груп“ АД – 3 250 091 бр. акции или 32.56% от капитала;

„Загора Фининвест“ АД – 705 833 бр. акции или 7.07% от капитала;

УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 674 721 бр. акции или 6.76% от капитала;

УПФ „Съгласие“ – 643 306 бр. акции или 6.45% от капитала.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Съгласно чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, Правото по ал. 2, т. 4 не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1. Лицата по ал. 1 нямат

право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на СД за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ ОСА може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в ТР или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

10.1. Финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет, заедно с одиторския доклад и доклада за дейността за 2024 г. и междинния консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2025 г. са оповестени по надлежния ред и достъпни на интернет-страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на сайта на Дружеството (www.idhbg.com) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.infostock.bg).

Одитираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)

	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.
	Одитирани консолидирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Печалба от операции с финансови активи	5 084	4 052
Финансови приходи	2 057	1 655
Приходи от предоставени услуги	3 728	4 025
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	333	831
Други приходи	1 721	446
Финансови разходи	(4 633)	(3 663)
Разходи за очаквани кредитни загуби за финансови активи, нето	(710)	(494)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансовите активи	(78)	(79)
Други оперативни разходи	(3 212)	(2 601)
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на6 (8) - собствения капитал	(8)	1
Печалба преди данъци	**4 282**	**4 173**
Разходи за данъци върху дохода	(418)	(481)
Печалба за годината от продължаващи дейности	**3 864**	**3 692**
Печалба/(Загуба) за годината от преустановени дейности	(9)	957
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 799	4 614
Неконтролиращото участие	56	35
Общо всеобхватен доход за годината	**3 855**	**4 649**
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 799	4 614
Неконтролиращото участие	56	35
Доход на акция (лв.):	**0.38**	**0.46**

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.
	Одитирани консолидирани данни	Консолидирани неодитирани данни
АКТИВИ		
Текущи активи		
Краткосрочни финансови активи	58 368	61 729
Предоставени заеми	27 652	25 063
Търговски и други вземания	24 262	17 662
Вземания по предоставени аванси	11 379	6 776
Незавършено строителство	12 814	14 771
Вземания от свързани лица	1 739	324
Пари и парични еквиваленти	5 649	4 397
Общо текущи активи	**141 863**	**130 722**
Нетекущи активи		
Репутация	5	5
Имоти, машини и съоръжения	204	144
Други нематериални активи	18	6
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	74	75
Инвестиционни имоти	43 827	44 658
Дългосрочни финансови активи	5 504	7 260
Отсрочени данъчни активи	768	866

Общо нетекущи активи	**50 400**	**53 014**
Активи включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	13 385	-
ОБЩО АКТИВИ	**205 648**	**183 736**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	9 981	9 981
Общи резерви	193	193
Други резерви	460	460
Премиен резерв	7 191	7 191
Неразпределена печалба	32 482	32 482
Печалба за периода	3 799	4 614
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**54 106**	**58 720**
Неконтролиращо участие	17 750	17 785
Общо собствен капитал	**71 856**	**76 505**
ПАСИВИ		
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	23 709	17 835
Задължения по заеми	29 457	26 838
Задължения по лизингови договори	138	92
Отсрочени данъчни пасиви	2 556	2 868
Общо нетекущи пасиви	**55 860**	**47 633**
Текущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	7 860	5 910
Задължения по заеми	45 045	44 992
Задължения по лизингови договори	46	51
Търговски и други задължения	22 450	8 519
Задължения за данъци върху дохода	22	89
Задължения към свързани лица	1 607	37
Общо текущи пасиви	**77 030**	**59 598**
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	902-	**-**
ОБЩО ПАСИВИ	**133 792**	**107 231**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**205 648**	**183 736**

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2024 г.	**31.12.2025 г.**
	Одитирани консолидирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	4 699	7 884
Придобиване на финансови активи	(3 124)	(4 930)
Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти	3 049	2 561
(Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	(1 809)	(428)

Предоставени краткосрочни заеми	(173)	(1 662)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	2 674	2 315
Постъпления от лихви	591	423
Постъпления от клиенти	3 423	4 553
Плащания към доставчици	(1 247)	(1 073)
(Платени)/Възстановени данъци (без данък печалба), нетно	(67)	(157)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(1 730)	(1 232)
Други потоци от оперативна дейност, нетно	7 365	3 243
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**13 651**	**11 497**
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(40)	(7)
Постъпления от дивиденти	184	179
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства, включително получени и възстановени аванси	1 429	878
Получени лихви	49	98
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**1 622**	**1 148**
Финансова дейност		
Постъпления от заеми	24 570	31 832
Плащания по заеми	(32 728)	(41 912)
Плащания на лихви	(5 414)	(3 614)
Плащания по финансов лизинг	(44)	(47)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**(13 616)**	**(13 741)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**1 657**	**(1 096)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4 096	5 649
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	(104)	(156)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**5 649**	**4 397**

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

10.2. Одитиране на годишна финансова информация

10.2.1. Одитен доклад. Ако одиторските доклади за годишните финансови отчети са били отказани от регистрирани одитори или съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество, всички тези елементи трябва да бъдат възпроизведени напълно, както и да бъдат посочени съответните причини

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2024 г., е оповестен по надлежния ред и достъпен на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (www.idhbg.com) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.infostock.bg). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Годишният консолидиран финансов отчет за 2024 г. е одитиран от **Стоян Димитров Стоянов**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0043 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А. Стоян Димитров Стоянов е лице, отговорно за одита на годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на одиторско дружество "Бул Одит" ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, представлявано Стоян Димитров Стоянов.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2024 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: *„Ключови одиторски въпроси са*

тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси."

Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: *Към 31 декември 2024 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти на Групата възлиза на 43 827 хил. лв. и представлява 21 % от общо активите. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. е в размер на 333 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради съществения им относителен дял в сумата на активите към 31 декември 2024 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.* Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и проверка на докладите на независимите оценители за оценка на имотите; - проверка на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.

Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: *Финансовите активи на Групата към 31.12.2024 г. са в общ размер на 128 579 хил. лв., от които класифицирани в категорията Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност съгласно МСФО 9 Финансови инструменти на стойност 64 767 хил. лв. Те представляват 31 % от активите на Групата към 31.12.2024 г. Дълговите инструменти по амортизирана стойност на Групата представляват основно предоставени заеми и вземания по цесии. Оценката на тази категория финансови активи е сред най-значимите за финансовия отчет на Групата, тъй като изискват значителни преценки, ключови предположения и допускания от страна на ръководството на Групата. Поради значимостта на преценките, както и вземайки предвид несигурностите на бизнес средата, ние определихме оценката на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност към отчетната дата като ключов одиторски въпрос. Пояснение 37.2 Анализ на кредитния риск към консолидирания финансов отчет представя информация относно преценките и допусканията на ръководството на Групата при формирането на очакваните кредитни загуби от обезценка за 2024 г. на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност. .* Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - анализ на адекватността на политиките и процедурите свързани с класификация, последващо отчитане и мониторинг от гледна точка на съответствието им с МСФО 9 и добрите практики в областта; - преглед и оценка дали са налице фактори, индикиращи значително увеличение на кредитния риск, свързан с финансовите активи по амортизирана стойност; - проучващи запитвания за влиянието и ефектите на икономическа среда при използваните допускания и предположения при изготвянето на преценките на ръководството относно обезценката на финансовите активи по амортизирана стойност; - определяне на необходима обезценка на индивидуална база чрез проверка на конкретните вземания и извършване на тестове на детайлите като част от процедурите по същество относно класификацията и стойността им; - анализ на финансовото състояние на извадка от заемополучателите и длъжниците по други вземания и проучване дали са налице отклонения при спазване на договорните условия; - прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми и вземанията по цесии; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително

оповестяванията на основните предположения, преценки, чувствителност и изложеността на Дружеството на кредитен риск.

10.2.2. Посочва се другата информация в регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

10.2.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, съгласно т. 10.1 на Приложение 8 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129, са извлечени данни от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г. и годишния неодитиран консолидиран междинен финансов отчет към 31.12.2025 г.

10.2.4 Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по правни и арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата на Емитента..

Емитентът няма информация за образуване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

10.2.5 Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

На 26.01.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 000 000 евро, като привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството.

Освен горепосоченото няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след края на последния финансов период , за който е публикувана междинна финансова информация (т.е. след 31.12.2025 г.)

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Дата	Кратка информация за оповестяването
27.02.2026 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
27.02.2026 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Консолидиран финансов отчет на публично дружество към 31.12.2025 г.
30.01.2026 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Актуализация на Устав
30.01.2026 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Междинен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г.
27.01.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
26.01.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление относно сключен облигационен заем
22.01.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление относно решение за емитиране на обезпечени облигации

12.01.2026 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
30.12.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
03.12.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
01.12.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
01.12.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Консолидиран финансов отчет на публично дружество към 30.09.2025 г.
27.10.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2025 г.
27.10.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
20.10.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Актуализация на Устав
20.10.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Промен в СД
14.10.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Протокол от извънредно ОСА на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД – 10.10.2025 г.
05.09.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Покана за свикване на извънредно ОСА на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД
29.08.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
29.08.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Консолидиран финансов отчет на публично дружество към 30.06.2025 г.
25.08.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Присъден кредитен рейтинг
01.08.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014
30.07.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2025 г.
16.07.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014
09.07.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014
27.06.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Актуализация на устав
17.06.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл.17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014
13.06.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Протокол от ОСА на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД - 13.06.2025 г.
30.05.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
20.05.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г.

12.05.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Покана за свикване на ОСА на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД
08.05.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.
30.04.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г.
30.04.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Междинен индивидуален финансов отчет къч 31.03.2025 г..
31.03.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Годишен финансов отчет за 2024 г.
28.02.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
28.02.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Консолидиран финансов отчет па публично дружество към 31.12.2024 г.
11.02.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД АД публикува Уведомление по чл. 17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014
29.01.2025 г.	"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД публикува Междинен индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г..

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция Инфосток www.infostock.bg и на сайта на Емитента www.idhbg.com.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на Групата, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

- ✓ Устав на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания https://portal.registryagency.bg;
- ✓ Доклад на независимия одитор за Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. – на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg, на електронната страница на Дружеството www.idhbg.com и на електронната страница на КФН www.fsc.bg;
- ✓ Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. и междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД – на електронната страница на дружеството www.idhbg.com; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; информационна агенция Инфосток www.infostock.bg и на електронната страница на КФН www.fsc.bg;
- ✓ Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ – на хартиен носител на адреса на управление на „Довереник на облигационерите“, ИП „Юг Маркет“ ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1; на електронната страница на Довереника на облигационерите https://ugmarket.com/ и на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. бул. Братя Бъкстон № 40; на хартиен носител на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I” № 7, ет. 2; След одобрението на Проспекта – на електронната страница на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ

ХОЛДИНГ" АД, www.idhbg.com и на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, https://www.abvinvest.net/;

- ✓ Проспект (след евентуалното му одобрение) – безплатен екземпляр на траен (хартиен) носител в Дружеството (на посочения в Документа адрес) и в упълномощения инвестиционен посредник (на посочения в Документа адрес); на електронната страница на Дружеството www.idhbg.com; на електронната страница на КФН www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник www.abvinvest.net.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Весела Манчева
Изпълнителен директор
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ИП „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 Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

д-р Явор Русинов
Управител
ИП „АБВ Инвестиции” ЕООД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Иво Петров
Управител
ИП „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 обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД