# "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

# ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

## Част III 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**

---

Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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:**<br>Седалище:<br>Адрес на управление:<br>Работно време:<br>Телефон:<br>Електронна поща:<br>Лице за контакт: | **"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД**<br>гр. София<br>п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40<br>09:00 ч. – 17:00 ч.<br>+359 2 862347<br>diyangeorgiev90@gmail.com<br>Диян Георгиев |
| **Инвестиционен посредник:**<br>Седалище:<br>Адрес на управление:<br>Работно време:<br>Телефон:<br>Електронна поща:<br>Лице за контакт: | **„АБВ Инвестиции" ЕООД**<br>гр. Варна<br>бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2<br>от 09:00 ч. – 17:00 ч.<br>+359 52 601 594<br>office@abvinvest.eu<br>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 Документ за ценните книжа. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа 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 ..... 6
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА) ..... 7
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ..... 12
3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането ..... 12
3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията ..... 12
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ ..... 15
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number) ..... 15
4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа ..... 15
4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите. ..... 16
4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия ..... 16
4.5. Валута на емитираните ценни книжа ..... 16
4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС ..... 16
4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права ..... 17
4.8. Информация за лихвените плащания ..... 21
4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване ..... 25
4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността. ..... 26
4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство. ..... 26
4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа ..... 30
4.13. Дата на емитиране ..... 30
4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа ..... 30
4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход ..... 32
4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия ..... 35
5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ..... 35

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането ..... 35

5.2. План на разпространение и разпределение ..... 37

5.3. Цена ..... 38

5.4. Пласиране и поемане ..... 38

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО ..... 38

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват ..... 38

6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия ..... 39

6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент ..... 39

6.4. Емисионната цена на ценните книжа ..... 39

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ..... 40

7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали ..... 40

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.. ..... 40

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента ..... 40

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА ..... 40

8.1. Същност на гаранцията ..... 40

8.2. Обхват на гаранцията ..... 41

8.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице ..... 44

8.4. Налични документи ..... 62

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
**ДЕС** – Дипломиран експерт-счетоводител
**Дружеството или Емитента** – "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД
**ЕС** – Европейски съюз
**ЗДДФЛ** – Закон за данъците върху доходите на физическите лица
**ЗКПО** – Закон за корпоративното подоходно облагане
**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор
**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-счетоводители
**КИП** – Капиталово изискване за платежоспособност
**КФН или Комисията** – Комисия за финансов надзор
**МВФ** – Международен валутен фонд
**МКИ** – Минимално капиталово изискване
**МСС** – Международни счетоводни стандарти
**МСФО** – Международни стандарти за финансова отчетност
**НСИ** – Национален статистически институт
**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
**ЦД** – „Централен депозитар" АД

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

*Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа, и одобрение от компетентния орган*

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващият "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, Веселина Манчева, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции" ЕООД – д-р Явор Русинов и Иво Петров, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, и Миролюб Иванов и Константин Велев представляващи „ЗАД Армеец" АД, като лице гарантиращо ценните книжа, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им и че доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността й, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД:

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

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

**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.

**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.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции" ЕООД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51, представлявано от Изпълнителните директори Миролюб Иванов и Константин Велев, е лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента,

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, като Застраховащ, и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател, в полза на облигационерите от емисията като Застрахован. „ЗАД Армеец“ АД, чрез представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

*Доклади от експерти*

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

*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:

- Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Агенция по вписванията (www.registryagency.bg);
- „БАКР – Агенция за кредитен рейтинг“ АД (www.bcra-bg.com).

*Одобрение от компетентния орган*

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния 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 потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

***Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията***

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

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.

***Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на Гаранта***

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка чрез сключен със „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД застрахователен договор „Облигационен заем“. Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гарантът може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по полицата, са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития, което от своя страна може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор.

***Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията***

Инвеститорите трябва да са наясно, че включването на шестмесечният EURIBOR като компонент при определянето на шестмесечните лихвени плащания на издадените от "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на всяко едно от лихвените плащания в погасителния план на заема. Първото лихвено плащане по погасителния план на настоящия облигационен заем е определено със стойност на шестмесечният EURIBOR към 21.01.2026 г., който е бил в размер на 2.1560%. При промяна на курса на лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, имащо за цел справяне с повишена инфлация, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на повишаващи се стойности на EURIBOR биха получили по-висока лихвена доходност от облигацията, но не по-висока от размера на предварително определения максимум, който е 5.75% на годишна база.

В противоположна ситуация от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR, Дружеството текущо ще заплаща по-ниски лихвени стойности. В случай, че спадът се задълбочи, инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-ниска от размера на предварително определения минимум, който е 3.25% на годишна база.

***Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране, което го прави не подходяща инвестиция за неопитни инвеститори***

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и дали придобиването на

облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

***Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента***

Обезпечението по настоящата емисия Облигации е застраховка „Облигационни емисии", сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователния договор ще бъде прекратен и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).

***Рискови фактори, отнасящи се за лицето, гарантиращо ценните книжа са разгледани в т. 8.3.3. от настоящия Документ.***

***Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена***

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

***Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа***

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

***Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени***

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитентът и др.), но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на Общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

***Лихвен (ценови) риск***

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията на вторичен пазар, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са в низходящ тренд, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е намаляващ и по-нисък от тези с фиксиран. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

***Инфлационен риск***

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта й от енергийни източници, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

***Реинвестиционен риск***

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната

доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. Освен това, реинвестиционен риск би могъл да възникне и при потенциално предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента (каквато възможност е предвидена, съгласно условията, при които е записана настоящата емисия), както и в случай, че настоящият облигационен заем стане предсрочно изискуем (в резултат на настъпването на определени събития). При такива обстоятелства, съществува вероятност инвеститорите да не успеят да изпълнят напълно инвестиционните си намерения – тъй като предсрочно получените лихви и главници могат да бъдат реинвестирани при по-неизгодни пазарни условия (включително в период на по-ниски лихвени проценти).

***Валутен риск***

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия, биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

## 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Доколкото е известно на Емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

### 3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

При емитирането на корпоративните облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица:

| **Разходи** | **Стойност /в евро и лева/** |
|---|---|
| Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД | 101.24 евро/ 198.00 лв. |
| Такса за регистрация на емисията в ЦД | 1 014.60 евро/1 984.39 лв. |
| Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и покана за първо ОСО | 20.46 евро/40.00 лв. |
| Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции" ЕООД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на Проспект | 9 500 евро/18 580.39 лв. |
| **Общо** | **10 636.30 евро/20 802.79 лв.** |

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

| **Разходи** | **Стойност /в лева/** |
|---|---|
| Такса за одобрение на Проспект съгласно тарифата на КФН | 8 090.34 евро/ 15 823.33 лв. |
| Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ* | 613.55 евро/1 200.00 лв. |
| **Общо** | **8 703.89 евро/17 023.33 лв.** |

** Разходи, които ще бъдат заплатени от Емитента след одобрение на Проспекта.*

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде **19 340.19 евро/37 826.12 лв.** При емитирани 10 000 облигации, разходите се равняват на **1.93** евро/3.78 лв. **на облигация.** Разходите отнесени към общия размер на облигационния заем от 10 млн. евро представляват **0.193%.** Нетният размер на постъпленията от емисията в "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД след заплащане на всички такси ще възлиза на 9 980 659.81 евро. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, Емитентът ще финансира останалите с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Дружеството е емитирало облигационния заем съгласно решение на СД от 22.01.2026 г. Средствата от първичното частно предлагане ще бъдат използвани от дружеството за създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, придобиване на ценни книжа и недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба; инвестиции в дъщерни предприятия от холдинговата структура; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е изразходвало 9 874 хил. евро, в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 22.01.2026 г. за издаването му както следва:

- сума в размер на 4 979 хил. евро са изразходвани за покупка на финансови инструменти, както следва:

- Сума в размер на 1 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основна цел на Договорния фонд е осигуряване на притежателите на дялове запазване и дългосрочно нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализирането на максимално възможен доход. ДФ е с категория на риск 3 от общо 7, което е „среден риск“.;

- Сума в размер на 369 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основната цел на Договорния фонд е нарастване стойността на инвестициите в

дялове на ДФ посредством реализиране на максималния възможен доход при поемане на умерен до висок риск и осигуряване на ликвидност на дяловете на ДФ, като инвестира инвестира преимуществено в акции. ДФ е с категория на риск 3 от общо 7, което е „среден риск“.;

- Сума в размер на 590 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основната цел на Договорния фонд е нарастване стойността на инвестициите в дялове на ДФ посредством реализиране на максималния възможен доход при поемане на умерен до висок риск в дългосрочен план и осигуряване на ликвидност на дяловете си. ДФ е с категория на риск 3 от общо 7, което е „среден риск“.;

- Сума в размер на 122 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основна цел на Договорния фонд е осигуряването на дългосрочен ръст на стойността на неговите инвестиции, както и нарастването на стойността на инвестициите на притежателите на дялове, чрез реализиране на максималния възможен доход при поемане на умерен риск и осигуряване на ликвидност на инвестициите на притежателите на дялове. ДФ е с категория на риск 2 от общо 7, което е „нисък риск".;

- Сума в размер на 6 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основната цел на Договорния фонд е реализиране на капиталови печалби от акции, приходи от дивиденти, както и текущи доходи от дългови ценни книжа, инструменти на паричния пазар и други финансови инструменти. ДФ е с категория на риск 3 от общо 7, което е „среден риск".;

- Сума в размер на 312 хил. евро за покупката на дялове от Договорен фонд, придобити в края на месец януари 2026 г. Основната цел на Договорния фонд реализиране на капиталови печалби, от акции приети за търговия на регулирани пазари в страната и други държави. Фондът може да инвестира и в дългови финансови инструменти и инструменти на паричния пазар най-вече с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения. ДФ е с категория на риск 3 от общо 7, което е „среден риск".;

- Сума в размер на 1 293 хил. евро за покупката на дялове от Национален договорен фонд от затворен тип, придобити в края на месец януари 2026 г. НДФ се характеризира с високо рисков прафил. Приоритетно инвестира в акции и необезпечени или непублично търгуеми облигации.;

- Сума в размер на 2 286 хил. евро за покупката на акции от Алтернативен инвестиционен фонд придобити в края на месец януари 2026 г. Съобразно инвестиционната си стратегия АИФ инвестира във финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск.;

• сума в размер на 4 820 хил. евро са изразходвани за придобивания на 5 вземания с падеж налалото на 2027 г. с със следните параметри:

- закупено е необезпечено вземане на обща стойност 1 089 хил. евро, цената на закупуване е 1 080 хил. евро, платени изцяло по договор със специализирано акционерно дружество и с длъжник Дружество със седалище Република България главница 1 058 хил. евро и лихви 31 хил. евро. Вземането се обслужва редовно;

- закупено е необезпечено вземане на обща стойност 1 193 хил. евро, цената на закупуване е 1 190 хил. евро, платени изцяло по договор със специализирано акционерно дружество и с длъжник Дружество със седалище Република България главница 1 166 хил. евро и лихви 27 хил. евро. Вземането се обслужва редовно;

- закупено е необезпечено вземане на обща стойност 1 110 хил. евро, цената на закупуване е 1 100 хил. евро, платени изцяло по договор със специализирано акционерно дружество и с длъжник Дружество със седалище Република България главница 1 1083 хил. евро и лихви 26 хил. евро. Вземането се обслужва редовно;

- закупено е необезпечено вземане на обща стойност 1 335 хил. евро, цената на закупуване е 1 320 хил. евро, изцяло по договор със специализирано акционерно дружество и с длъжник Дружество със седалище Република България. Вземането се обслужва редовно;

- закупено е необезпечено вземане на обща стойност 131 хил. евро, цената на закупуване е 130 хил. евро, платени изцяло по договор със специализирано акционерно дружество и с длъжник Дружество със седалище Република България главница 131 хил. евро и лихви 6 хил. евро. Вземането се обслужва редовно;

- сума в размер на 75 хил. евро представляващи разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Остатъка от сумата по емисията е наличен по сметка на Емитента и ще бъде използвана в бъдеще съгласно целите на заема.

Ръководството на Емитента, в хода на обичайната дейност, е разчело сроковете на притежаваните финансови активи със структурата и падежите на финансовите пасиви (включително и с погасителния план на настоящата емисия облигации). Успешното обслужване на лихвените и главничните задължения на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД ще зависи основно от финансовите резултати на Емитента и цените на притежаваните финансови инструменти. Ръководството на Дружеството е запознато със задълженията, които възникват за "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД при емитирането на облигационния дълг и счита, че потенциалът за реализиране на печалби от инвестициите е по-голям от тези задължения.

Мениджмънта на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е наясно със задълженията, които възникват с емитирането на настоящият облигационен заем – очакванията са погасяването на задълженията по облигацията да е за сметка на реализираната печалба. Извършените инвестиции в ликвидни активи дават възможност за своевременното покриване на задълженията по облигационната емисия и избягването на евентуални ликвидни проблеми.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

### 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20260130110348 емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Емисията облигации е с ISIN код BG2100001267.

### 4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и

класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса" АД;
- Правилник на „Централен Депозитар" АД.

**4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.**

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар" АД, ЕИК 121142712. Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар" АД: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши" № 6, ет. 4. Електронна поща: info@csd-bg.bg. Интернет страница: www.csd-bg.bg.

**4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия**

С настоящия Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 (двадесет и три милиона) евро.

**4.5. Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е деноминирана в евро.

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

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворят с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента, сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

**4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права**

Облигациите "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взима решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия, облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Юг Маркет" ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите". Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" от 26.01.2026 г. е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София бул. Братя Бъкстон № 40, на адреса на управление на Довереника на облигационерите ИП „Юг Маркет" ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето" № 7-а, ет. 1, както и на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции" ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2. Договорът е наличени на интернет страницата на Довереника на облигационерите: https://ugmarket.com/. ИП „Юг Маркет" ЕАД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Изборът на Довереник на облигационерите беше потвърден на първото ОСО, което се проведе на 17.02.2026 г., в офиса на Дружеството в гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" е публикуван и на интернет страницата на Емитента на адрес: www.idhbg.com, както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции" ЕООД, на адрес: https://www.abvinvest.net предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите, посочени по-горе, се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай, коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Емитентът на облигациите изчислява стойностите на финансовите показатели до 30 дни от края на всяко тримесечие, а за емитент, изготвящ консолидирани отчети, който се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база - в срок 60 дни от края на всяко тримесечие.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен в 7-дневен срок да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника я на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Съобразно условията, при които е издаден настоящия облигационен заем, нарушаването на две или повече от финансовите съотношения, както и неизпълнението на програмата за привеждането на тези финансови съотношения в съответствие с приетите от Емитента ангажименти не е основание за предсрочна изискуемост на емисията.

Информация за изчисляването на посочените коефициенти се извлича от консолидираните финансови отчети на Дружеството.

Съгласно данните от междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 58.36% (при изискване да бъде не по-високо от 98%). Стойностите за изчисляване на този коефициент в междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. са съответно: общо пасиви 107 231 хил. лв. и общо активи 183 736 хил. лв.
- Покритие на разходите за лихви: 2.31 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Изчислен, като печалбата от обичайната дейност (съгласно междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. в размер на 4 173 хил. лева), увеличена с консолидираните разходи за лихви (към 31.12.2025 г. в размер на 3 189 хил. лева), се разделя на разходите за лихви (3 189 хил. лева).
- Текуща ликвидност: 2.19 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент в междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. са съответно: текущи активи 130 722 хил. лв. и текущи пасиви 59 598 хил. лв.

**Към 31 декември 2025 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.**

Датата на падежа на емисията е 26.01.2034 г. Плащането на главницата е на десет равни вноски в размер на 1 000 000 евро всяка (100 евро на една облигация), като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

2) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящия Документ, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

3) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

*Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които Емитентът е приел да спазва.

*Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации:*

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

*Предпоставки и условия за извършване на промени:*

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

*Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:*

Съветът на директорите на Дружеството има право да инициира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията. При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „Емитентът планира след 180 дни от емитирането на облигациите да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Имотите, които ще послужат за ипотека са собственост на Емитента. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, като действия свързани с него не са извършвани, поради неприключил процес по подбор и определяне на тяхната стойност, както и свобождаване от тежести на тези имоти на Емитента, които той планира да използва за обезпечаване на настоящата емисия облигации. След приключването на този процес ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите с публикация за покана за събитието по партидата на Емитента в Търговския регистър, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „Юг Маркет“ АД.Информация за лихвените плащания

### 4.8. Обща информация за лихвените плащания

*а) Номиналният лихвен процент*

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.25% и не повече от 5.75% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

**Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 1%**

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-нисък от 3.25%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 3.25%**

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-висок от 5.75%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 5.75%**

***Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период:***

*За първият шестмесечен период с падеж 26.07.2026 г. бе изчислена лихва в размер от **3.25%** (три цяло двеста и петдесет хилядни процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно посочената в предходния абзац методика:*

1. *Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (21.01.2026 г.), която е в размер на 2.156% прибавяме фиксираната надбавка от 1% и се получава лихва 3.156% на годишна база;*
2. *Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.156% е по-ниска от минимално допустимата от 3.25% и по-ниска от максимално допустимата от 5.75%, затова се приема за действаща минимално допустимата.*

*Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 26.07.2026 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.*

*Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по-ниска годишна лихва от 3.25%, но и не по-висока от 5.75%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 26.07.2026 г. за текущата облигационна емисия от 10 000 облигации с номинал от 1 000 евро всяка е в размер на 161 164.38 евро, закръглено до втория знак от десетичната запетая.*

*б) Разпоредби, свързани с дължими лихви*

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

**КД = (НС х ЛП х РД) / РДг**

където:
КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;
НС – номинална стойност на една облигация;
ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;
РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;
РДг – реален брой дни в годината.

*в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите*

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (26.01.2026 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

*г) Датите на лихвените плащания са:*

както следва: 26.07.2026 г., 26.01.2027 г., 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г., 26.07.2032 г., 26.01.2033 г., 26.07.2033 г., 26.01.2034 г.

*Датите на главничните плащания са:*

както следва: 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г., 26.07.2032 г., 26.01.2033 г., 26.07.2033 г., 26.01.2034 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон, и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 26.01.2034 г.

*Лихвени плащания по облигационната емисия*

| № лихвено плащане | Дата на издаване | Дата на лихвеното плащане | Лихвен процент | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Дата на фиксиране на лихвата |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26.01.2026 г. | 26.07.2026 | 3.25% | 181 | 365 | 21.01.2026 |
| 2 | | 26.01.2027 | 6M Euribor + 1%, min 3.25% max 5.75% | 184 | 365 | 22.07.2026 |
| 3 | | 26.07.2027 | | 181 | 365 | 21.01.2027 |
| 4 | | 26.01.2028 | | 184 | 366 | 21.07.2027 |
| 5 | | 26.07.2028 | | 182 | 366 | 21.01.2028 |
| 6 | | 26.01.2029 | | 184 | 365 | 21.07.2028 |
| 7 | | 26.07.2029 | | 181 | 365 | 23.01.2029 |
| 8 | | 26.01.2030 | | 184 | 365 | 23.07.2029 |
| 9 | | 26.07.2030 | | 181 | 365 | 23.01.2030 |
| 10 | | 26.01.2031 | | 184 | 365 | 23.07.2030 |
| 11 | | 26.07.2031 | | 181 | 365 | 22.01.2031 |
| 12 | | 26.01.2032 | | 184 | 366 | 23.07.2031 |
| 13 | | 26.07.2032 | | 182 | 366 | 21.01.2032 |
| 14 | | 26.01.2033 | | 184 | 365 | 21.07.2032 |
| 15 | | 26.07.2033 | | 181 | 365 | 21.01.2033 |
| 16 | | 26.01.2034 | | 184 | 365 | 21.07.2033 |

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия:

| № на лихвените плащания | Дата на издаване | Дата на лихвеното плащане | Лихвен процент | Размер на плащането (на една облигация) | Общ размер на лихвено плащане |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26.01.2026 г. | 26.07.2026 | 3.250% | 16.12 EUR | 161 164.38 EUR |
| 2 | | 26.01.2027 | 3.250% | 16.38 EUR | 163 835.62 EUR |
| 3 | | 26.07.2027 | 3.250% | 16.12 EUR | 161 164.38 EUR |
| 4 | | 26.01.2028 | 3.250% | 16.34 EUR | 163 387.98 EUR |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | | 26.07.2028 | 3.250% | 16.16 EUR | 161 612.02 EUR |
| 6 | | 26.01.2029 | 3.250% | 16.38 EUR | 163 835.62 EUR |
| 7 | | 26.07.2029 | 3.250% | 16.12 EUR | 161 164.38 EUR |
| 8 | | 26.01.2030 | 3.250% | 14.75 EUR | 147 452.05 EUR |
| 9 | | 26.07.2030 | 3.250% | 12.89 EUR | 128 931.51 EUR |
| 10 | | 26.01.2031 | 3.250% | 11.47 EUR | 114 684.93 EUR |
| 11 | | 26.07.2031 | 3.250% | 9.67 EUR | 96 698.63 EUR |
| 12 | | 26.01.2032 | 3.250% | 8.17 EUR | 81 693.99 EUR |
| 13 | | 26.07.2032 | 3.250% | 6.46 EUR | 64 644.81 EUR |
| 14 | | 26.01.2033 | 3.250% | 4.92 EUR | 49 150.68 EUR |
| 15 | | 26.07.2033 | 3.250% | 3.22 EUR | 32 232.88 EUR |
| 16 | | 26.01.2034 | 3.250% | 1.64 EUR | 16 383.56 EUR |

*Забележка: При определяне на плащанията от 2 до 14 е взета стойността на 6-месечен EURIBOR към 21.01.2026 г. в размер на 2.156%. След прибавяне на фиксираната надбавка от 1%, лихвеният процент е в размер на 2.156%, който се явява по-малък от минимално допустимият от 3.25%, за това в изчисленият е използван минимално допустимият.*

*д) Срок на валидност на исковете за лихвени плащания и погасяване на главницата*

Съгласно чл. 111, буква „в" от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

### 4.8.1. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран

*а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент*

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

*б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът*

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

*в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент*

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

*г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно*

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI (www.emmi-benchmarks.eu).

„Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ, лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

*д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

*е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент*

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това. В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, The European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

*ж) наименование на изчисляващото лице*

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от „Централен Депозитар“ АД.

*з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове*

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

### 4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

*а) Падеж*

Датата на падеж на емисията е 26.01.2034 г.

*б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.*

Плащането на главницата е на десет равни вноски в размер на 1 000 000 евро всяка (100 евро на една облигация) , като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване.

Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;

- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в настоящия Документ за ценните книжа случаи на неизпълнение, при настъпването на които Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документ за ценните книжа;
-

предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Документ за ценните книжа Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

*Главнични плащания по облигационната емисия*

| № главнично плащане | Дата на главнично плащане | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Амортизационни плащания |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 26.07.2029 | 181 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 2 | 26.01.2030 | 184 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 3 | 26.07.2030 | 181 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 4 | 26.01.2031 | 184 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 5 | 26.07.2031 | 181 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 6 | 26.01.2032 | 184 | 366 | 1 000 000.00 EUR |
| 7 | 26.07.2032 | 182 | 366 | 1 000 000.00 EUR |
| 8 | 26.01.2033 | 184 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 9 | 26.07.2033 | 181 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| 10 | 26.01.2034 | 184 | 365 | 1 000 000.00 EUR |

**4.10. Информация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността.**

*а) Информация за доходността*

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 1.00%, но не по-нисък от 3.25% и не по-висок от 5.75%.

*б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а)*

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 – P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

∑CF - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

**4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.**

Довереник на облигационерите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. При издаване на облигациите Емитентът е сключил договор с ИП „Юг Маркет" ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на ИП „Юг Маркет" ЕАД беше потвърден на първото ОСО, което се проведе на 17.02.2026 г.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т. ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на §1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите).

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и Договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора.

Довереникът има право от името и за сметка на облигационерите да получава застрахователни обезщетения от Застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации.

Във връзка с изпълнение на функциите на Довереника, той има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по Договора с Емитента или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на Състоянието на Застраховката;
2. да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява;
4. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по Договора самостоятелно и по свое усмотрение.

По силата на Договора с Емитента, Довереникът се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите за срока на Облигационния заем:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние в 7-дневен срок от оповестяването й, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и да предостави на Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информация относно:

   а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;

   б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;

   в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 6, ал. 1, т. 2 от Договора;

   г) извършените действия в изпълнение на задълженията му;

   д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
4. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
5. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;
6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
7. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН информация за това;
8. Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на Договора, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, Довереникът е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

   а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;

   б) да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;

   в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

   г) да предявява искове против Емитента, да представлява Облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;

   д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;

   е) да пристъпи към принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по чл. 6, ал, 2, т. 2 от Договора.

В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника.

<u>Случаи на неизпълнение</u>

Съгласно чл. 13 от Договора с Довереника, ако едно или повече от изброените по-долу събития *(„Случаи на неизпълнение")* настъпи, Довереникът има всички права съгласно раздел III от Договора, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора;
2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката.
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" ще е достъпен за преглед от обществеността на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. бул. Братя Бъкстон № 40и на адреса на управление на Довереника на облигационерите и Упълномощен инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции" ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I" № 7, ет. 2.

След одобрението на Проспекта, Договорът ще бъде публикуван и на интернет страницата на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД на следния адрес: www.idhbg.com, както и на интернет страницата на Довереника на облигационерите „Юг Маркет" ЕАД https://ugmarket.com/ и Упълномощен инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции" ЕООД, https://www.abvinvest.net/.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210 - 213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20260126171159 от 26.01.2026 г.

### 4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и чл. 47 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на Съвета на директорите на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД от 22.01.2026 г.

### 4.13. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар" АД е 26.01.2026 г.

### 4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации, като едновременно с това заверява сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации и задължава сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването й (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

*Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа*

Съгласно Решение на СД на Емитента от 22.01.2026 г. за издаване на настоящата емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора взискателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продан.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учреждения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

### 4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

<u>Данъчно облагане на доходите от Облигации</u>

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството,

собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели".

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели".

***Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации***.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Документ за ценните книжа. „АБВ Инвестиции" ЕООД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ") и Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО").

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

<u>Български притежатели</u>

*Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква "в", във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

*Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки

от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

***Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.***

*Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

В общия случай, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО").

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане, се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

### 4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации, е Емитентът, "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, с ЕИК 121227792, и притежаващ LEI код 8945007ODMZAWUUF0150. "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, тел.: +359 2 862347, електронна поща – diyangeorgiev90@gmail.com, лице за контакт – Диян Георгиев

## 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### 5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането

#### 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „АБВ Инвестиции" ЕООД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

**5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление**

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ, след подаване на съответното заявление за допускане до търговия на регулиран пазар и одобрението му от ръководството на борсовия оператор. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

**5.1.3. Описание на възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми**

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

**5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)**

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

**5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа**

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т. нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими

документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това, актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочтително закупуване.

#### 5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

#### 5.1.7. Процедурата за упражняването на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор ще може да подаде съответно нареждане за покупка.

### 5.2. План на разпространение и разпределение

#### 5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

#### 5.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването

Няма предвидена подобна процедура.

**5.3. Цена**

**5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа**

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар, ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

**5.4. Пласиране и поемане**

**5.4.1. Името и адреса на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия". Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно пласиране чрез ИП „АБВ Инвестиции" ЕООД.

**5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава**

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар" АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. „Централен депозитар" АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши" № 6, ет. 4.

**5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално" пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането**

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия".

**5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане**

Споразумение за поемане не е било постигано и не се планира такова в бъдеще.

**6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО**

**6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки

инвестиционен посредник, член на БФБ, за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Емитентът планира облигационната емисия да бъде допусната до търговия на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД първата седмица на месец април 2026 г.

Настоящият Документ за ценните книжа е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

**6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия**

Емитентът има допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации с ISIN код BG2100018212 от същия клас, която се търгува на „Българска фондова борса“ АД, Сегмент „Облигации“ под борсов код IDHB.

На 17.05.2022 г., с Решение № 377 - Е, Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с плаващ лихвен процент в размер, формиран от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.50 % (триста и петдесет базисни пункта), но не по-малко от 3.00%, платим на шестмесечни периоди, с матуритет 8 (осем) години, считано от датата на издаване на емисията. С решение на ОСО от 12.06.2023 г. лихвения процент по емисията се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.00 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

**6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

**6.4. Емисионната цена на ценните книжа**

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за брой.

## 7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции" ЕООД, който не действа в качеството на външен консултант.

### 7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите са изготвили доклад.

### 7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента

На 20.08.2025 г. е проведено заседание на Рейтинговия Комитет (РК) на Българска Агенция за Кредитен Рейтинг , на което е разгледан доклад по повод присъждане на първоначален корпоративен кредитен рейтинг на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, както и рейтинг на негова облигационна емисия BG2100018212. БАКР присъжда първоначални корпоративни кредитни рейтинги и рейтинги на емисия на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, както следва:

➢ Дългосрочен кредитен рейтинг: BB+ , Перспектива: стабилна, Краткосрочен кредитен рейтинг: B;

➢ Дългосрочен рейтинг по национална скала: BBB+ (BG), Перспектива: стабилна, Краткосрочен рейтинг по национална скала: A-2 (BG);

➢ Рейтинг на емисия BG2100018212: Дългосрочен кредитен рейтинг: BBB , Перспектива: стабилна, Краткосрочен кредитен рейтинг: A-3.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

### 8.1. Същност на гаранцията

Съгласно решение на СД от 22.01.2026 г. на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, за обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, на настоящата емисия облигации с ISIN код BG2100001267, Емитентът е сключил на 26.01.2026 г. Застрахователен договор „Облигационни емисии" със „Застрахователно акционерно дружество Армеец" АД („ЗАД Армеец" АД), ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, бул. Джеймс Баучер № 51.

Общата застрахователна сума на застрахователната полица възлиза на 13 304 989.29 (тринадесет милиона триста и четири хиляди деветстотин осемдесет и девет евро и двадесет и девет цента), равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, считано от 26.01.2026 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „Емитентът планира след 180 дни от емитирането на облигациите емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите".Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Имотите, които ще послужат за ипотека са собственост на Емитента. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, като действия свързани с него

не са извършвани, поради неприключил процес по подбор и определяне на тяхната стойност, както и свобождаване от тежести на тези имоти на Емитента, които той планира да използва за обезпечаване на настоящата емисия облигации. След приключването на този процес ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите с публикация за покана за събитието по партидата на Емитента в Търговския регистър, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „Юг Маркет“ АД.За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

### 8.2. Обхват на гаранцията

*Застраховка*

Датата на сключване на застрахователната полица е 26.01.2026 г. Срокът на застрахователна полица № 26 100 1404 0000996344 е до 28.03.2034 г.

След одобрението на Проспекта, Застрахователният договор „Облигационен заем“, въпросникът към него и други приложения, които са част от договора, ще бъдат публикувани на интернет страницата на Емитента на адрес: www.idhbg.com

Застрахователят „ЗАД Армеец“ АД покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или лихва по емитираната облигационна емисия с ISIN код BG2100001267. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

*Застраховател*

„Застрахователно акционерно дружество Армеец” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51.

Интернет страницата на Гаранта е: https://www.armeec.bg/

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Гаранта не е част от Проспекта.

Разрешение за извършване на дейност № 7/15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, действащо в качеството на Застраховател.

*Застрахован (Трето ползващо се лице)*

Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар“ АД с ISIN код BG2100001267, издадена "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД. На основание Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен между "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД и „Юг Маркет“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7-а, ет. 1, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 115156159, представлявано от Теодора Георгиева Якимова - Дренска, наричан („Довереник“), застрахователната полица се сключва в полза на и „Юг Маркет“ ЕАД в качеството му на довереник на

облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100001267, издадена от "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.

*Застраховащ (Емитент)*

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121227792, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, представлявано от Весела Пламенова Манчева, в качеството му на Изпълнителен директор, емитент на емисия облигации с ISIN код BG2100001267, в размер на 10 000 000 (десет милиона евро), разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, непривилегировани, обезпечени, неконвертируеми и свободно прехвърляеми облигации, всяка с номинална стойност 1 000 (хиляда) евро.

*Предмет на застраховката*

1. Застрахователят, на база писмено предложение от страна на Застраховащия, срещу плащане на застрахователна премия и при реда, условията и сроковете, посочени изчерпателно в тази застрахователна полица, приема да заплати на Застрахования, а именно на Довереника като представител на Облигационерите от Емисията, застрахователно обезщетение в размер на всички дължими плащания за главници и лихви във връзка с обслужването на облигационния заем, съгласно параметрите и погасителния план на Емисията, до пълното погасяване на облигационния заем.

2. Застрахователното покритие, застрахователната сума, застрахователния период, предпоставките и начинът на обезщетяване са определени в тази застрахователна полица.

3. При промени в параметрите на емисията, включително отлагане на падежа, промени в лихвения процент, периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опция, промени във финансовите показатели/съотношения, които Застраховащият се задължава да спазва и възможна промяна и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите, ще бъдат отразени в застрахователната полица чрез подписване на добавък между страните, който ще отразява точно изменените параметри на емисията облигации в съответствие с решението на общото събрание на облигационерите, така че застрахователният договор да има действие при променените условия до изтичането на новия срок на емисията облигации.

*Застрахователно покритие*

1. Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД в полза на всеки Облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на Емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по Емисията.

2. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от Емисията.

*Застрахователна сума и застрахователна стойност*

1. Застрахователната сума се определя в размер на сбора на всички вноски по главница и/или плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1% (100 базисни точки) не по-малко от 3.25% и не повече от 5.75% годишно, дължими след датата на подписване на застрахователната полица, с лимит до 13 304 989.29 (тринадесет милиона триста и четири хиляди деветстотин осемдесет и девет евро и двадесет и девет цента), равна на сбора от

всички главници и лихви по облигационния заем, считано от 26.01.2026 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения, както следва:

- общ размер на дължими главници по Емисията – с лимит до 10 000 000 (десет милиона евро);
- общ размер на дължими лихви по Емисията – с лимит до 3 304 989.29 (три милиона триста и четири хиляди деветстотин осемдесет и девет евро и двадесет и девет цента).

2. Застрахователната стойност се определя в размер на договорната стойност на всички описани в тази застрахователна полица задължения за заплащане на главници и лихви по Емисията.

*Срок на застрахователния договор и застрахователен период*

1. Застрахователната полица влиза в сила от 15.30 часа на 26.01.2026 г., и е валидна до 23.59 ч. на 28.03.2034 г. Застрахованият запазва всички права да получи застрахователно обезщетение при настъпване на застрахователно събитие в срока на валидност на застрахователната полица.
2. Периодът на застрахователно покритие съвпада със срока на застрахователната полица, като тя е определена от Застрахователя въз основа на заявлението-въпросник и Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Застрахователната полица поражда действие за посочения по-горе застрахователен период, дори и при забава или на неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия от Застраховащият. От името на всички Облигационери, в качеството им на трети ползващи се лица по застрахователната полица като Застрахован, същата ще бъде подписана от Довереника. Неподписването на полицата от Довереника не лишава Облигационерите от правата им на трети ползващи се лица по застрахователната полица.

*Застрахователно покритие*

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;

2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълниение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;

3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;

4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;

5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

*Застрахователно обезщетение*

Застрахователното обезщетение е до размера на определената в полицата експозиция и не може да я надхвърля. Застрахователят се задължава при настъпване на застрахователното събитие в резултат на сбъдване на покритите по полицата рискове да обезщети Довереника на облигационерите до размера на признатата вреда в рамките на уговорената в полицата рискова експозиция.

Застрахователното обезщетение се изчислява във валутата на облигационната емисия.

В случай, че след изтичане на 6 месеца от настъпване на застрахователното събитие размерът на щетата не може да бъде определен или има спор по изпълнението на облигационната емисия, Застрахователят може да изплати предварително обезщетение в определен от него размер. Когато окончателно определеният размер на щетата е по-нисък от предварително изплатеното обезщетение, Довереника на облигационерите е длъжен да върне разликата в 15-дневен срок. От своя страна при изплатено по-ниско обезщетение Застрахователят се задължава в 15-дневен срок да доплати разликата на Довереника, респективно на Облигационерите.

*Други разпоредби*

Застрахователната полица включва изчерпателно всички клаузи и уговорки на сключения между страните застрахователен договор. За неуредени в застрахователната полица въпроси и отношения ще се прилагат съответно относимите нормативни разпоредби с пряко действие на територията на Република България.

### 8.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

#### 8.3.1. Отговорни лица

Съгласно ЗППЦК, „ЗАД Армеец“ АД, чрез представляващите дружеството, Миролюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

#### 8.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2024 г. е одитиран от „РСМ БГ” ООД и „Кроу България Одит” ЕООД.

„РСМ БГ” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ” ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, п. к. 1124, ул. „Хан Омуртаг” № 8. Владислав Михайлов, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0748/2012 г., е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

„Кроу България Одит” ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1505, бул. „Ситняково" № 48, ет. 7. Даниела Григорова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г. и членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2024 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да извърши одит на финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### 8.3.3. Рискови фактори

Специфични за дейността на застрахователя са следните рискове:

***Подписвачески риск***

Подписваческият риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД , тъй като е свързан с основната дейност на компанията. Чрез създаването на подходящи процеси и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти се цели постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за дружеството е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД осъществява адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия. Всички въведени процеси, процедури и отговорности имат за цел изграждането на ефективно управление на рисковете по начин, гарантиращ стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД осъществява и развива дейността си по общо застраховане в съответствие с рамката на риск апетита, определена с плана и стратегията за развитие на дружеството. Стратегията за продажби е насочена към подобряване на задържането на ползватели на застрахователни услуги чрез увеличаване на комплексното и комбинирано застраховане и към осигуряването на ръст на съществуващата клиентската база чрез предлагане на нови линии бизнес, чиято възвръщаемост съответства на целите на дружеството. Дружеството провежда политика, насочена към ползвателите на застрахователни услуги, базирана на мултиканален дистрибуционен модел с цел подобряване на качеството на услугата и диверсифициране на рисковете. Селектирането на риска, като част от подписваческия процес, определя видовете рискове, които дружеството възнамерява да записва, ограничава или предотвратява. Определянето на застрахователната премия в съответните тарифни позиции е част от процеса на разработване на съответния продукт, както и част от процеса на мониторинг върху представянето на този продукт. Ценообразуването се осъществява на базата на достатъчни и адекватни технически данни, включително като експозиции и като историческа дълбочина. При формирането на тарифните позиции се отчитат данните, относими към премиите, експозициите, обхвата на застрахователно покритие и щетимостта, както и разходите по дистрибуция, маркетинг и всички други релевантни разходи. В дружеството е изградена система за мониторинг върху представянето на продукта, експозицията и подписваческите лимити.
- Reserve risk. Рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, декларираме на по-голяма печалба, изплащане на дивиденти от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др. При надценяване на

техническите резерви се блокира излишно оборотен капитал и активи за покритие на резервите, декларира се по-малка печалба, показват се влошени резултати, водещи до загуба на репутация сред контрагенти, брокери, акционери, надценяване на действителната граница на платежоспособност. Общи и дългосрочни ефекти от надценяване/подценяване на техническите резерви се отразяват върху основната застрахователна дейност - върху стратегията за разработване на нови продуктови линии, тарифи, при които може да не се дооценят или надценят загубите, като следствие се влияе върху пазарния дял, привличане на нежелани рискове, антиселекция, неправилни решения за презастраховане, некоректно определяне на границата на платежоспособност и капиталовите изисквания и др.

За избягване на рисковете, свързани с формирането на техническите резерви „ЗАД АРМЕЕЦ" АД използва добре структурирана информационна система, която съдържа информация за всички необходими данни за изчисление. При възникването на нови изисквания своевременно се правят изменения, които осигуряват необходимата информация. Осъществяване на оперативен контрол на данните при въвеждането им в системата, който се осъществява чрез: матрици на записите по отношение на формата данни (дати, суми, валути, статуси на събития, статуси на полици, щети и др.); проверка на ниво хартиен документ на извадка от всеки вид данни – полици, щети, аквизиционни разходи и др.; генериране на справки за различни периоди и наблюдение на данните от тях – например сравняване на резервите по тримесечия и съпоставка с премиен приход, претенции и др.; контрол върху тарифните числа по видове рискове, върху застрахователните суми по продукти, контрол по ключови съотношения. към съдържание 29 Изчисляването на резервите се извършва от лица, притежаващи знания в областта на актюерската и финансовата математика, при спазване на приложимите професионални стандарти и изискванията в Кодекса за застраховане и относимата нормативна уредба. Актюерските изчисления се извършват от актюери и се верифицират от отговорния актюер на дружеството. За избягване на грешки в изчислението на отделните видове резерви се разработват и допълнителни методи, когато това е допустимо, и техните резултати се сравняват. Изборът на метод зависи от обема, вида на данните и други характеристики, на базата на които се използват различните методи.

***Пазарен риск***

Пазарният риск отразява вероятността да се реализират загуби поради неблагоприятни изменения в цените на ценни книжа, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други. Компонентите на пазарния риск са: лихвен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга поради изменение на нивото на лихвените проценти; валутен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга или депозит, деноминирани във валута, различна от лев и евро, поради изменение на курса на обмяна между тази валута и лева или евро; ценови риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени.

Водещ принцип при управлението на инвестиционния риск, включващ не само пазарния риск, но и кредитния и ликвиден риск, е принципът на благоразумния инвеститор съгласно чл.132 от директивата Solvency II. Посоченият принцип е залегнал в Инвестиционната политика на „ЗАД АРМЕЕЦ" АД, съответно в процедурите за вземане на инвестиционни решения. Дружеството системно оценява експозициите си към пазарния риск количествени и качествени процеси, осъществявани от Управителния съвет, Комитета по инвестиции и Риск мениджъра. „ЗАД АРМЕЕЦ" АД инвестира в активи, които могат да бъдат надлежно идентифицирани, измервани, наблюдавани, управлявани, контролирани, докладвани и които адекватно се интегрират в оценката на платежоспособността.

***Ликвиден риск***

Ликвиден риск е рискът застрахователното дружество да реализира загуби поради трудност при осигуряването на необходимите му средства, или е принудено да получи необходимите му средства при по-високи цени, отколкото при нормални условия, поради несъответствие в падежите на активите и пасивите или неочакван отлив на средства. В „ЗАД АРМЕЕЦ" АД е въведена политика за управление на

ликвидния риск с цел: наличие и спазване на необходимите параметри и процедури по отношение на ликвидността; наличие на достъпни като обем и качество ликвидни активи дори при евентуална ликвидна криза; изготвяне и анализ на стрес тестове и сценарии за оценка на адекватността на ликвидността за посрещане на кризисни условия; контрол и анализ на структурата на активите и пасивите.

Дружеството осъществява системно наблюдение върху ликвидните активи, като за определяне на нивото им на ликвидност се ползват исторически данни на входящите и изходящите парични потоци. Основните постъпления на застрахователното дружество са потоците от премии по застрахователни договори и презастрахователни договори. Основните плащания са обезщетения и плащания по презастрахователни договори. Използват се исторически данни на общите към съдържание 31 дневни парични плащания, за да се определят сумите, които да се държат на каса и по разплащателна сметка. В съответствие с режима по Solvency II, в „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД са създадени необходимите условия за функциониране на тристепенен модел на защита от загуби от ликвидния риск:

- първа степен на защита: Главният счетоводител е отговорен за изпълнение на дейностите, съответствие и ефективен контрол на ликвидния риск;

- втора степен на защита: управление на риска – Риск мениджърът координира, наблюдава, управлява и обективно контролира отчитането на ликвидния риск. Той е оторизиран да увеличава/забранява високорискови икономически дейности и е независим от персонала, който генерира рисковите експозиции;

- трета степен на защита: вътрешен одит – предоставя независима и обективна преценка относно разработването и ефективността на цялостната система, включително чрез препоръки спрямо дейността на служителите от първа и втора степен на защита. Дружеството наблюдава ликвидните позиции и чрез стресови сценарии, включващи претенции по големи рискове или щети, включително катастрофични рискове, както и съществено намаляване на ликвидността на финансовите пазари. Резултатите се съпоставят с общия рисков апетит и с очаквания положителен резултат от бъдещ премиен приход.

***Валутен риск***

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в евро. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

***Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната***

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адапционни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адапционните разходи се състоят от двойно етикиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

***Лихвен риск***

Гарантът използва кредитно финансиране за дейността си, като към края на 2023 г. е емитирал облигационен заем. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на

дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

***Ценови риск***

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

***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.

Предвид присъединяването на България към Еврозоната в исторически план въвеждането на еврото в дадена икономика винаги е било съпроводено с ускоряване на инфлацията поне в краткосрочен план. Същевременно, за конкретната инфлационна динамика в дадена държава има значение в кой момент тя се присъединява към еврозоната. Особено за малките отворени икономики, които се присъединяват към еврозоната, от голямо значение е дали светът е в глобален инфлационен или дефлационен период.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. По данни от НСИ за 2023 г. годишната инфлация възлиза на 9.5%. За 2024 г. тя се понижи до 2.4%. Перспективата за инфлацията е в съответствие с нейното стабилизиране около средносрочното целево равнище от 2%. Предвижда се общата инфлация, измерена с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се задържи без промяна, на ниво около 2%, а след това да намалее до 1,7% през 2026 г. и отново да се повиши до 1,9% през 2027 г.

***Застрахователен риск***

Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви. Управлението на застрахователния риск се осъществява посредством прилагането на ясни процедури по ценообразуване и делегиране на права, без да се поемат рискове, надвишаващи възможния капацитет за презастраховане. Към датата на изготвяне на проспекта не са известни данни, показващи драстично пошиване по квотите на щетимост към ЗАД „Армеец“ и повишен риск за гаранта.

***Кредитен риск***

Кредитният риск отразява възможността от намаляване на стойността на позицията в един финансов инструмент при неочаквани събития от кредитен характер, свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите, в които те извършват дейност. Дружеството разграничава следните видове кредитен риск: кредитен риск от контрагента (рискът от неизпълнение на договорни задължения от насрещната страна по финансова сделка), инвестиционен кредитен риск (рискът от загуба поради намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга поради кредитно събитие при емитента на този инструмент. Кредитното събитие може да бъде обявяване в несъстоятелност, неплатежоспособност, значителна

промяна в капиталовата структура, намаляване на кредитния рейтинг и др.) и остатъчен риск - рискът, който остава, ако признатите техники за редукция на кредитния риск покажат по-ниска ефективност от очакваната.

Рисковата експозиция на дружеството е концентрирана в инвестиционните дейности и в презастрахователните операции. Изложеността към кредитен риск по отношение на ползвателите на застрахователни услуги е твърде ограничена предвид характерната за общото застраховане правна последица от неплащане на застрахователната премия – прекратяване на застраховката. Митигационните техники спрямо кредитния риск в инвестиционните операции се осъществяват съобразно въведените в Инвестиционната политика на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД лимити за максимални експозиции по вид и категория инвестиция, както и максимални експозиции към един контрагент, респективно към група свързани контрагенти. По отношение на операциите по пасивно презастраховане, цедираните портфейли се диверсифицират към различни презастрахователи, като се отчитат и присъдените им кредитни рейтинги. Съществените инвестиционни решения, респективно решения за презастраховане, се вземат на ниво Управителен съвет, след съответно съгласуване с ресорни комитети и дирекции, като процесът периодично се наблюдава и от вътрешният одитор.

***Операционен риск***

Операционен риск е рискът от директна или индиректна загуба, произтичаща от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, предизвикани от човешкия фактор, неблагоприятни и недобронамерени външни събития или по технически причини. Операционният риск включва и правни рискове. Тази категория е абстрактна и трудно оценима количествено. Операционният риск се обуславя от всички фактори, допринесли за реализиране на загуби, които не могат да се включат в кредитния или пазарния риск, например: невнимание или небрежност на служители при работа със специфични клиенти и специфични продукти, грешки и злоупотреби на ръководители и служители, грешки при използването на финансови модели и отчети, грешки в процесите на контрол, неочаквани резултати в дейността на застрахователите, неправилни и неточни практики при подбор на кадри, срив в компютърните системи и др. Рискът за репутацията и рисковете, произтичащи от стратегически решения, не се разглеждат като операционни рискове. Най-честите събития, които могат да доведат до застрахователни загуби, класифицирани като операционен риск за „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД са: технически сривове в продукционната среда (застрахователни информационни системи), пробиви в сигурността на системите, отпадане на комуникационни канали за свързаност към системите, грешно структурирани счетоводни практики, липса на документация на бизнеспроцесите, грешно структурирани бизнес процеси, неспазване на конфиденциалност и фирмена етика, недостатъчна квалификация на наетия персонал, липса на периодични обучения при въвеждане на нов продукт или технологично обезпечаване, неефективен контрол над дейността на заетите в компанията лица, външни събития резултат от действия на посредници при работа с информационните системи, нарушаване на практиките за подписваческа и ликвидационна дейност, опити за застрахователни измами и др.

Оценката, мониторинга и управлението на операционния риск се осъществяват съобразно Политиката за управление на риска в „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД. Управителния съвет участва активно в идентификацията, оценката и контрола на операционния риск. Повишаването на професионалната квалификация на висшия мениджмънт и служителите е насочено и към намаляване степента на проявление на операционни рискове. В дружеството са въведени лимити за одобрения в аквизиционния и ликвидационния процеси, както и стандарти при изпълнение на застрахователни и счетоводни операции. В компанията се спазват изисквания към документиране на търговските дейности, целящи ограничаване на правната несигурност, както и се прилагат мерки за превенция на измами и други злонамерени действия.

***Продължаващия военен конфликт в Украйна***

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

***Други значителни рискове***

Като други значителни рискове дружеството идентифицира стратегическия риск и репутационния риск.

Стратегическият риск е рискът от негативни ефекти върху капиталовата позиция или приходите поради бизнес политики и решения, промени в икономическата среда, недобро или неподходящо изпълнение на решенията, или пропуски и липса на гъвкавост при промени в икономическата среда. Стратегическите рискове се ограничават чрез системния преглед на плановете и стратегиите от Управителния, респективно Надзорен съвет на дружеството.

Репутационен риск е рискът от неблагоприятна неочаквана промяна в стойността на дружеството в резултат на увреждане на репутацията му пред клиенти, надзорни органи или персонал. Възможността за проявление на репутационни рискове се ограничава чрез въведените политики и правила за вътрешна и външна комуникация, въведените стандарти за обслужване на клиенти, политиките по GDPR и др.

### 8.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKSN48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. „ЗАД Армеец“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

„ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (https://www.esma.europa.eu/page/List-registeredand-certified-CRAs). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т. ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 05.03.2026 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за запазванена Дългосрочен рейтинг на „ЗАД Армеец“ АД“, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на искове: BBB, с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;

- дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG), с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;

с което изразява своето становище относно:

✓ поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните повече от пет финансови години, с постигани положителни и силно подобрени в последните три години застрахователни резултати, отразили се на допълнителен растеж в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му и в частта на най-високоликвидните активи в него в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покритие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

Информацията относно присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги и изразеното становище е извлечена от https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗАД Армеец“ АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

### 8.3.5. Преглед на стопанската дейност

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука”; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар” и „Природни бедствия”; Застраховка „Щети на имущество”; Застраховка „Гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност”; Застраховка „Помощ при пътуване”; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване”; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност”, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

През 2025 г. е запазена устойчивостта в записвания от „ЗАД Армеец“ бизнес, при формирано увеличение в обемите на брутните записани премии от +6.3% на годишна база към края на септември 2025 г. (и +6.8% за цялата 2025 г.), които са по-ниски от темповете на растеж отбелязани в по-силно повлияните от инфлация предходни две години (+16.9% за цялата 2024 г. и +19.2% за 2023 г.). Измененията се отразяват в относително слабо изразено понижение на пазарния дял (по данни на КФН) на застрахователя

(изчисляван на база записани приходи) – до 7.9% за първите девет месеца на 2025 г. (спрямо 8.5% към края на септември 2024 г. и 8.4% за цялата 2024 г.). Този дял запазва шестата позиция на дружеството по общ обем на БПП (с около 2 п.п. след „ДЗИ-Общо застраховане“ и „Лев Инс“, и с около 1 п.п. пред „Дженерали“). Посочените темпове на растеж в портфейла на „Армеец“ изостават спрямо отчетения такъв общо за сектора за първите девет месеца на 2025 г. (от +14.6%). Застрахователят продължава да развива дейност само на местния пазар. Структурата на застрахователния портфейл е запазена практически непроменена в периода на преглед, като се наблюдава продължаване на допълнителното разширение в дела на водещата в портфейла група продукти - „Друго застраховане във връзка с МПС“ (формирана основно от „Автокаско“), заемаща дял от 71.7% в записания за 2025 г. бизнес (спрямо 69.4% за 2024 г.) и относително слабо изразено понижение в дела на „ГО за МПС“ до 12.9% (което все пак запазва общата тенденцията на свиване - спрямо 13.1% за 2024 г., 14.3% за 2023 г. и 15.7% година по-рано). При тази структура на портфейла са запазени относително висока концентрация по един продукт в него („Автокаско“), както и отличаващия му се характер спрямо общите такива на застрахователите4 от референтна група и за сектора.

Отчетната 2025 г. (по предварителни данни) е характерна със запазен растеж на застрахователните приходи – от 12.0% (след 17.1% за предходна година), който изпреварва увеличението в разходите по застрахователни услуги (+3.2%) и се отразява в силно увеличен брутен резултат от застрахователни услуги (до 65.2 млн. лв., спрямо 38.1 млн. лв. за 2024 г.). Нетният застрахователен резултат се покачва до 35.5 млн. лв. (или +65.3%, спрямо нивото му за 2024 г.). Наблюдава се общо понижение в нивата на щетимост (брутна и нетна), при относително запазване в равнищата на разходните квоти (с характерно относително ниско ниво на административни разходи и покачване на аквизиционните в съответствие с ръста в портфейла). Застрахователят запазва неагресивната си политика на продажби, фокусирайки се върху вече развити и познати му сегменти на пазара, успявайки да поддържа положителни технически резултати по ключовите за портфейла му групи продукти (традиционно изключение се наблюдава в резултатите по „ГО за МПС“).

Поддържаната от „ЗАД Армеец“ стабилна разходна структура (при съответния контрол на разходите) остава добре балансирана спрямо подписваческата политика и позволява формиране на високи положителни застрахователни резултати в последните пет финансови години (2021 – 2025 г.), независимо от утежнената макроикономическа обстановка и трайно растящи в посочения период разходи по закриването на щети и общи административни разходи.

Движен от подобрените в периода на преглед застрахователни резултати, които компенсират обратното по посока въздействие от отрицателната обща възвръщаемост по управлението на инвестиционния портфейл, формираният от „Армеец“ нетен финансов резултат за 2025 г. (по предварителни отчетни данни за 2025 г.) е печалба, в размер на 20.7 млн. лв., нарастваща със 77.7% спрямо резултата за предходната година (11.6 млн. лв. за 2024 г., след 10.8 млн. лв. за 2023 г.). Позитивен ефект върху общото финансово състояние на застрахователя оказва поддържаната трайна тенденция на увеличение на собствения капитал (на годишна база +16.4% за 2025 г., след над 10% в предходни две години), движено от постигнатите равнища на печалби (запазени в дружеството, без изплащане на дивиденти) и без извършвано увеличение на основния акционерен капитал. Регистрираните за последните три финансови години (2023-2025 г.) нива на възвръщаемост на собствения капитал (от съответно 9.5%, 9.2% и 14.1% за 2025 г.), са отчетени като задоволителни, а като позитивно е оценено нарастването ѝ в последната година (както и общия тренд спрямо отчетени за 2022 г. 8.5%). През 2025 г. е отчетено понижение в нивото по съотношението на Застрахователен приход към Собствен капитал (разглеждано като измерител на Оперативен ливъридж), което към края на годината достига до 223.3%, прекъсвайки тригодишна тенденция на нарастване (до 232.0% в края на 2024 г.), движено от изпреварващ растеж на собствения капитал спрямо тези приходи. Независимо от това понижение, постигнатото равнище остава все още високо спрямо поддържаните в референтната група нива (като пример, „Алианц -България“ с около 160%).

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта след края на четвъртото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: https://portal.registryagency.bg/

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

### 8.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт” АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт” АД.

„Химимпорт” АД притежава пряко 9.74% от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт” АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Стефан Караджа“ № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт” АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт” АД (www.chimimport.bg), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (www.bse-sofia.bg) и на сайта на електронната медия x3News (www.x3news.com).

### 8.3.7. Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (ГФО за 2024 г.) до датата на Проспекта.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

### 8.3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### 8.3.9. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Управителен и Надзорен съвет.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Председател: Александър Керезов и членове: Миролюб Иванов, Константин Велев, Милена Пенева, Марияна Игнатова, Валентин Димов, Галин Горчев, Милен Кънчев

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

*Александър Димитров Керезов* - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт” АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп” ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт” АД

е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец".

*Валентин Славов Димов* - член на УС на „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Галин Иванов Горчев* - член на УС на „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, ул. бул. Джеймс Баучер № 51
Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Марияна Здравкова Игнатова* - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Марияна Игнатова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Константин Стойчев Велев* - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, ул. „бул. Джеймс Баучер № 51
Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Миролюб Панчев Иванов* - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт" АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт" АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец".

*Милен Кънчев Кънчев* - член на УС на „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Милена Станкова Пенева* - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Милена Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Надзорният съвет на „ЗАД Армеец" АД е в състав: „Химимпорт" АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка" АД, ЕИК 831447150, Диана Николова Манева и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

*„Химимпорт" АД*, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец" АД.
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт" АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт" АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец" АД.

*„Централна кооперативна банка" АД*, представлявано от двама от изпълнителните директори, Георги Косев Костов, Сава Маринов Стойнов, Никола Стефанов Кедев, или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно, е член на НС на „ЗАД Армеец" АД.
Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе" № 87
Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка" АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД и чрез него на „Химимпорт" АД.

*Диана Николова Манева* – член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Диана Николова Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева* – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.
Бизнес адрес: гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51
Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Данни за сключени с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия: Към датата на Доклада за дейността няма данни за сключени с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

*Практика на ръководните органи*

В дружеството е създаден и действа Одитен комитет състоящ се от трима членове: Илия Стефанов Александров, проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева и проф. Пирин Петков Христов. Мандатът на Одитния комитет е 5 (пет) години, като настоящият мандат на Одитния комитет изтича през 2028 г. В случай, че мандатът на членовете на Одитния комитет изтече, същите продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове на Одитния комитет или до вземане на решение от Общото събрание на акционерите за удължаване на мандата им. Одитния комитет наблюдава дейността по управление и контрол на дружеството, независимо от управляващите го органи . С негово съдействие е разработен и ежегодно се актуализира Стратегически план за дейността на дирекция „Вътрешен одит“ за период от три последователни години. В плана са определени стратегическите цели и основните приоритети на дейността по вътрешен одит в дружеството, както и мерките за тяхното реализиране. Съобразно залегналите в Стратегическия план приоритети, ръководителят на функцията изготвя и представя за утвърждаване от УС годишните планове за дейността по вътрешен одит, които дефинират предмета, обхвата, към целите, времетраенето и ресурсите, необходими за изпълнението на всеки конкретен одитен ангажимент. Одитните ангажименти се изпълняват по предварително изготвена програма, а резултатите от тях се оформят в доклади, в които, освен констатациите, анализите и оценките относно адекватността и ефикасността на системата за управление, се отправят и препоръки за отстраняване на допуснати слабости и нарушения , определят се срокове за тяхното отстраняване. В края на годината ръководителят на функцията за вътрешен одит изготвя годишен отчет за дейността си и го представя на Управителния съвет, съответно пред Общото събрание на акционерите .

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството е основано и извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на Република България. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

### 8.3.10. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, „Контрол“ е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или
2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или
4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

В случаите по т. 1, 2 и 4 към гласовете на контролиращия се прибавят и гласовете на контролираните от него лица, както и гласовете на лица, които действат от свое име, но за негова сметка или за сметка на друго контролирано от него лице. Не се смятат за гласове на контролиращия гласовете по акции или дялове, държани от него за сметка на друго лице, което не е контролирано от него, както и гласовете по акции или дялове, които контролиращият държи като обезпечение, ако правата по тях се упражняват по нареждане или в интерес на лицето, предоставило обезпечението.

В случаите по т. 1 и 4 общият брой на гласовете в общото събрание на контролирано лице се намалява с гласовете по акции или дялове, притежавани от самото него, от лице, което то контролира, или от лице, което действа от свое име, но за негова сметка.

По смисъла на § 2, ал. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), „Контрол" е контролът по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

В горепосочения смисъл, съгласно ТЗ и ЗМИП, юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чийто едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт” АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

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 УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите 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 ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС 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 Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

### 8.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2024 г. е съставен 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).

***Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)***

| | **Одитирани данни 31.12.2024 г.** |
|---|---|
| **Активи** | |
| Нематериални активи | 227 |
| Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване | 21 869 |
| Инвестиционни имоти | 31 207 |
| Материални запаси | 652 |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата | 172 340 |
| Активи по издадени застрахователни договори | - |
| Активи по държани презастрахователни договори | 81 363 |
| Корпоративен данък за възстановяване | 562 |
| Финансови активи и други вземания | 40 804 |
| Вземания от свързани лица | 47 992 |
| Пари и парични еквиваленти | 56 480 |
| **Общо активи** | **453 496** |
| | |
| **Собствен капитал и пасиви** | |
| Акционерен капитал | 33 019 |
| Други резерви | 85 588 |
| Неразпределена печалба | 7 501 |
| **Общо собствен капитал** | **126 108** |
| | |
| **Пасиви** | |
| Пасиви по издадени застрахователни договори | 260 897 |
| Пасиви по държани презастрахователни договори | 13 768 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 574 |
| Задължения по лизингови договори | 13 688 |
| Финансови пасиви и други задължения | 15 511 |
| Задължения към свързани лица | 20647 |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 2 303 |
| **Общо пасиви** | **327 388** |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **453 496** |

*Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2024 г.*

| АКТИВ | | Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хил. лв.) |
|---|---|---|
| 1 | | 2 |
| **А.** | **НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.** | 241 |
| **Б.** | **МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ** | 19 535 |
| **В.** | **ИНВЕСТИЦИИ** | 300 524 |
| **Г.** | **ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД** | - |
| **Д.** | **ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ** | 64 032 |
| **Е.** | **АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ** | - |
| **Ж.** | **АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ** | 81 257 |
| **З.** | **ВЗЕМАНИЯ** | 11 049 |
| **И.** | **ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ** | 8 968 |
| **Й.** | **ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ** | 2 520 |
| | | |
| **ПАСИВ** | | |
| **А.** | **КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ** | 146 781 |
| I. | Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч. | 33 019 |
| - | собствени акции, изкупени (-) | - |
| II. | Премии от емисии | - |
| III. | Преоценъчен резерв | - |
| IV. | Резерви | 85 588 |
| V. | Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи | - |
| VI. | Застрахователен финансов резерв | - |
| VII. | Неразпределена печалба | 7 502 |
| VIII. | Непокрита загуба (-) | - |
| IX. | Печалба или загуба за финансовата година (+/-) | 20 672 |
| **Б.** | **ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ** | 20 000 |
| **В.** | **ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ** | 308 082 |
| **Г.** | **ФИНАНСОВИ ПАСИВИ** | 10 225 |
| I. | Облигационни заеми | 10 225 |
| 1. | Конвертируеми заеми | - |
| 2. | Други облигационни заеми | 10 225 |
| II. | Деривати | - |
| **Д.** | **ЗАДЪЛЖЕНИЯ** | 19 699 |
| I. | Задължения (търговски, различни от застраховки) | 16 323 |
| II. | Други задължения | 3 376 |
| - | задължения към персонала | 1 971 |
| - | задължения към бюджета | 1 010 |
| - | задължения към социалното осигуряване | 395 |
| **Е.** | **ДРУГИ ПАСИВИ** | 2 190 |
| I. | Данъчни задължения | 1 616 |
| II. | Отложени данъчни пасиви | 574 |
| III. | Други пасиви | - |

*Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.*

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

| | **Одитирани данни 31.12.2024 г.** |
|---|---|
| Застрахователен приход | 290 755 |
| Разходи за застрахователни услуги | (252 628) |
| **Нетен резултат от издадени застрахователни договори** | **38 127** |
| | |
| Разпределение на застрахователните премии | (60 106) |
| Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции | 43 469 |
| **Нетен резултат от държани презастрахователни договори** | **(16 637)** |
| **Резултат от застрахователни услуги** | **21 490** |
| | |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми | 1 148 |
| Приходи от лихви от финансови активи | 3 977 |
| Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност | (13 517) |
| Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата | 4 013 |
| Други приходи/(разходи) от инвестиции, нетно | (215) |
| **Общо инвестиционен приход/(разход)** | **(4 594)** |
| | |
| Нетни финансови (разходи)/приходи от застрахователни договори | (2 641) |
| Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори | 919 |
| **Нетен финансов резултат от застраховане** | **(1 722)** |
| | |
| Други приходи/(разходи), нетно | (1 152) |
| Други финансови разходи | (1 385) |
| | |
| **Печалба преди данъци** | **12 637** |
| Разходи за данъци върху дохода | (1 004) |
| **Печалба за годината** | **11 633** |
| | |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **11 633** |
| | |
| **Доход за акция (лв.)** | **35.23** |
| | |

*Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2024 г*

| .**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД** | | |
|---|---|---|
| | | Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хил. лв.) |
| **А.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| _ | **Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност** | **35 518** |
| | | |
| **Б.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | |
| | | |
| **В.** | **НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ** | **14 846** |
| **I.** | **Финансов резултат** | 12 553 |
| **1.** | **Възвръщаемост от инвестиции** | 11 343 |
| **2.** | **Застрахователни финансови разходи** | 1 210 |
| **3.** | **Приходи от услуги за управление на активи** | - |
| **II.** | **Други приходи** | 155 |
| **III.** | **Други оперативни разходи** | (2 448) |
| | | |
| | ***Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода*** | **20 672** |
| | | |
| **IV.** | **Корпоративен данък** | - |
| **1.** | **Текущ корпоративен данък** | - |
| **2.** | **Отложени данъци** | - |
| | | |
| | ***Печалба или загуба за отчетния период*** | **20 672** |
| | | |

*Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.*

***Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)***

| | **Одитирани данни 31.12.2024 г.** |
|---|---|
| **Оперативна дейност** | |
| Постъпления по застрахователни договори | 270 148 |
| Постъпления по презастрахователни договори | 29 867 |
| Плащания по застрахователни договори | (151 926) |
| Плащания по презастрахователни договори | (49 104) |
| Плащания към доставчици | (11 377) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | (27 421) |
| Плащания за данък върху застрахователните премии | (5 737) |
| Платен данък върху дохода | (1 200) |
| Възстановен данък върху дохода | 309 |
| Плащания за данъци, различни от данък върху дохода | (2 461) |
| Други парични потоци от оперативна дейност, нетно | - |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** | **51 098** |
| | |
| **Инвестиционна дейност** | |
| Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи | (189) |
| Придобити финансови активи по справедлива стойност | (38 419) |
| Продажба на финансови активи по справедлива стойност | 15 800 |
| Плащания по предоставени заеми | (14 256) |

| | |
|---|---|
| Постъпления от предоставени заеми | 8 727 |
| Получени лихви | 516 |
| Получени дивиденти | 428 |
| **Нетен паричен поток от инвестиционна дейност** | **(27 393)** |
| | |
| **Финансова дейност** | |
| Платени лихви по получени заеми | (855) |
| Плащания по лизингови договори | (2 310) |
| Други плащания | - |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** | **(3 165)** |
| | |
| **Нетна промяна в пари и парични еквиваленти** | **20 540** |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 36 055 |
| Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти | (115) |
| **Пари и парични еквиваленти в края на периода** | **56 480** |

*Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2024 г.*

| **ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК** | | |
|---|---|---|
| | | Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хил. лв.) |
| **I.** | **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ** | |
| | *Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)* | **62 438** |
| | | |
| **II.** | **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ** | |
| | *Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)* | **(2 353)** |
| | | |
| **III.** | **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ** | |
| | *Нетни парични потоци от финансова дейност (III)* | **(13 087)** |
| | | |
| **IV.** | **ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)** | **46 998** |
| | | |
| **V.** | **ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА** | **67 633** |
| | | |
| **VI.** | **ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА** | **114 631** |

*Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.*

Одитирана историческа годишна финансова информация

Финансовият отчет на Гаранта (включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2024 г., отчета за промените в собствения капитал към 31 декември 2024 г., отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, пояснителните приложения към финансовия отчет и друга пояснителна информация) е одитиран от

одиторските дружества „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 (чрез регистрирания одитор Даниела Григорова) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор Владислав Михайлов). В одиторския доклад, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Освен посочените финансови отчети в Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите са изготвили доклад.

Правни и арбитражни производства

Към датата на Проспекта, „ЗАД Армеец“ АД е страна по държавни, правни или арбитражни производства, (включително всякакви такива висящи производства или такива които биха могли да бъдат образувани, и за които гаранта и дружествата в икономическата му група да са осведомени), свързани с обичайната му дейност по застраховане. Като цяло дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Но през периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, не са налице такива производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху дружеството и/или финансовото му състояние или рентабилността на групата.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на „ЗАД Армеец“ АД.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – за 2024 г., до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2024 г. до датата на настоящия Документ.

Довори от съществено значение

За „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД не са налице договори от съществено значение по смисъла на т.12.1 от Приложение 8 от ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980. Спрямо „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД, в качеството му на лицензиран по българското законодателство застраховател, се прилага забраната по чл.26 от Кодекса за застраховането, за осъществяване на друга търговска дейност, различна от застраховането.

### 8.4. Налични документи

През периода на валидност на настоящия Проспект договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията са налични на следните уебсайтове, където желаещите могат да имат достъп тях:

- ✓ Уставът на Гаранта – на електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания https://portal.registryagency.bg;
- ✓ Одиторските доклади за 2024 г. и годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. ще могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на електронен адрес: https://portal.registryagency.bg/ след публикуване в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 26 100 1404 0000996344 и въпросник към него – в офиса на Дружеството гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40 и на електронната страница на Емитента (след одобрението на Проспекта) на адрес: www.idhbg.com

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 „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