

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

04.07.2017 г.

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

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

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

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

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	4
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	5
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	13
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	15
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	20
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	22
9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	22
10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	22
11. ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	23
12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	25
13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	27
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	33
15. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ	34
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	34
17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	34

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 Бурсата - „Българска фондова борса - София“ АД
Дружеството или Емитента - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД
ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти
ТЗ - Търговски закон
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
МСС - Международни счетоводни стандарти
МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност
НСС - Национални счетоводни стандарти
СД - Съвет на директорите
ОСА - Общото събрание на акционерите
ЦД - „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД – Гюляй Мюмюн Рахман, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, 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. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД:

- **Гюляй Мюмюн Рахман - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;**
- **Биляна Илиева Вълкова - Председател на Съвета на директорите;**
- **Весела Пламенова Манчева - член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителят на годишните консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2015 и 2016 г., годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., както и междинните индивидуални финансови отчети на дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г. **Маргарита Николова, в качеството си на главен счетоводител на Емитента** и 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.

Одиторът, проверил и заверил годишните консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2015 г. и 2016 г. – **одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД**, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, чрез регистриран одитор Марий Георгиев Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, проверил и заверил годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Диана Николова Манева, като 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, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта относно Застрахователната полица.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, представляван от управителите Драган Драганов и Камен Димов. Представяващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта 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.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

„Грант Торнтон“ ООД, одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 26, е одитирало консолидираните и индивидуалните финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за годината, приключваща на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

„Грант Торнтон“ ООД е вписано в регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Марий Апостолов, регистриран одитор (рег. № 0488 в регистъра на ИДЕС) е извършил проверката на консолидираните и индивидуалните финансови отчети за годините, приключващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента и консолидираните финансови отчети на Групата, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента или на Групата, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишните консолидираните финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Финансова информация от консолидираните одитирани годишни финансови отчети за периодите, завършващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинните консолидирани отчети за периодите, завършващи на 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	31 март		31 декември	
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нетекущи активи	18 149	9 770	21 020	9 820
Текущи активи	21 219	5 364	18 812	5 633
Общо активи	39 440	15 134	39 832	15 453
Нетекущи пасиви	31 009	5 619	31 089	5 600
Текущи пасиви	2 602	5 181	2 828	5 347
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	3 227	2 615	3 305	2 748
Неконтролиращо участие	2 552	1 719	2 610	1 758
Общо собствен капитал	5 829	4 334	5 915	4 506
Общо собствен капитал и пасиви	39 440	15 134	39 832	15 453
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31 март		31 декември	
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажби	65	37	132	92
Други приходи	20	-	24	3
Промяна в справедливата стойност на	-	-	2 467	4 024

инвестиционните имоти				
Оперативни разходи	(123)	(49)	(300)	(339)
Печалба от оперативна дейност	(38)	(12)	2 323	3 780
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	92	(47)	(328)	(157)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	16	-
Печалба от операции с финансови активи	48	-	33	-
Други финансови позиции	-	-	-	356
Финансови разходи	(396)	(115)	(673)	(163)
Финансови приходи	208	2	8	-
Печалба преди данъци	(86)	(172)	1 379	3 816
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	(10)
Печалба за годината	(86)	(172)	1 379	3 806
Печалба за годината, отнасяща се до:				
Неконтролиращото участие	(28)	(39)	852	1 497
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	(58)	(133)	527	2 309
Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:				
Преоценка на финансовите активи на разположение за продажба			30	-
Друг всеобхватен доход за годината			30	-
Общ всеобхватен доход за годината			1 409	3 806
Общ всеобхватен доход за годината отнасящ се до:				
Неконтролиращото участие			852	1 497
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка			557	2 309

Дружеството не е разпределяло дивидент за 2014 и 2015 година. За свиканото редовно общо събрание на акционерите на 28.06.2017 г. СД предлага Общото събрание на акционерите да приеме решение реализираната от Дружеството счетоводна загуба в размер на 82 хил. лв. през 2016 г. да бъде отнесена към непокрита загуба за минали години.

Финансова информация от индивидуалните одитирани годишни финансови отчети за периодите, завършващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от неодитираните междинни индивидуални и консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи	5 629	656	8 506	656
Текущи активи	16 343	530	13 844	530
Общо активи	21 972	1 186	22 350	1 186
Общо собствен капитал	595	643	561	643
Нетекущи пасиви	19 623	81	19 642	81
Текущи пасиви	1 754	462	2 147	462
Общо собствен капитал и пасиви	21 972	1 186	22 350	1 186
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	-	7	7	20
Оперативни разходи	(47)	(12)	(89)	965
Загуба от оперативна дейност	(47)	(5)	(82)	(45)
Печалба от операции с финансови активи	48	-	33	154
Финансови приходи	293	2	8	-
Финансови разходи	(260)	(1)	(41)	(3)
Нетна печалба/(загуба) за периода	34	(4)	(82)	106

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

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

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

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

4.1. Систематични рискове

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евророната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макроиндикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрене през последната година.

Темпът на нарастване на БВП на страната през последните четири години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г. и 3,4 % през 2016 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 11.5 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 9,2 % и 2016 - 7,7 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евророната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция,

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

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

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

Източник: Министерство на финансите на Република България

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

Риск от настъпване на форсмажорни събития

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

4.2. Несистематични рискове

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди

Тъй като „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли

Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (недвижими имоти, хранително-вкусова промишленост, финанси и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние. Освен това инвестициите в дъщерни дружества са концентрирани предимно в секторите недвижими имоти, производство и консервиране на зеленчуци и резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата са зависими в по-голяма степен от тях.

Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на Групата, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия

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

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

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

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

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

тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т. нар. „ключов“ персонал, следователно ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

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

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Групата на валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

- Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка;

- по отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра;

- кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти;

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към датата на последния годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г., както и към датата на Проспекта, Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е дружество-майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация виж т. 7.2 „Дъщерни дружества“), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

Всички сектори, където оперират основните дъщерни дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Варна и гр. София. Пазарът е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Алтерон“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Чрез дъщерното си дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД, „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява дейност и в сектора на инвестиционното посредничество. През 2016 г. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е посредничил за сделки за около 0,5 % от оборота на БФБ. Основните приходи от дейността на Дружеството през 2016 г. са приходите от посредническа дейност. Те са в размер на 41 хил. лв. и бележат ръст с близо 18 % спрямо 2015 г. Това се дължи на завишения обем от сключени сделки през отчетния период.

Основните конкуренти на „АБВ Инвестиции“ ЕООД са ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ООД, ИП „Елана Трейдинг“ АД, ИП „Евро - Финанс“ АД, ИП „БенчМарк Финанс“ АД, ИП „Капман“ АД, ИП „Карол“ АД, ИП „Реал Финанс“ АД, ИП „Варчев Финанс“ ЕООД.

„Грийнхаус Стрелча“ АД възнамерява да извършва производство на оранжерийни зеленчуци и цветя. Основните конкуренти са разположени в Пазарджик, Русе, Първомай, Раковски, Сливен и Петрич.

Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Специфични рискове за дъщерните дружества

Посочените по-долу специфични, за основните дружества в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества.

Недвижими имоти:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите;
- ниска ликвидност на недвижимите имоти;

- увеличение на разходите за строителство и ремонт;
- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране.

Инвестиционно посредничество:

- завишената административна тежест води до необходимостта от все по-голям ресурс от кадри и средства;
- трудност при привличане на нови клиенти, поради по-ниската активност на българския капиталов пазар;
- нарастването на приходите трудно компенсира високото ниво на постоянните административни разходи.

Сделки със финансови инструменти:

- волатилност на цената на финансовите инструменти;
- ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти;
- затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на лихви и дивидентите по емитираните ценни книжа.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД).

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

Дружеството е регистрирано с решение на Софийски градски съд от 1996 г. по ф. д. 13165 с наименованието Приватизационен фонд „Развитие“ АД.

С решение № 3 на Софийски градски съд от 19.01.1998 г. е вписана промяна в наименованието на дружеството като новото наименование е „Развитие-индустрия холдинг“ АД.

На 26.06.2014 г. в Търговския регистър е вписана промяна в наименованието на дружеството, като новото наименование е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 13165/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 122 с партиден номер 25. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121227792.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

Дружеството е учредено на проведено на 25.09.1996 г. Учредително събрание на Приватизационен фонд „Развитие“. Фондът е регистриран в Република България на 12.11.1996 г. с решение на Софийски градски съд с наименование Приватизационен фонд „Развитие“ АД Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н „Средец“, ул. „Уилям Гладстон“ № 54
Телефон	+ 359 884 27 44 51
E-mail:	st.avramova@abv.bg
Web-site:	http://razvitie.ibox.bg

Предметът на дейност на дружеството е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, производство и продажба на стоки от собствено производство в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, записи на заповед и чекове, складови сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

Дружеството е с капитал 980 925 лева, разпределен в 980 925 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

С решение Протокол № 37 от 27.05.1998 г. Комисията за финансов надзор вписва „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100019160 Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 10 млн. евро, издадена на 22.12.2016 г., с лихвен процент – 5.00 %, платими два пъти годишно, обезпечена.

Заемите на Емитента към датата на Проспекта са, както следва:

Вид задължение	Падеж	Текуща част	Нетекуща част	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност към датата на Проспекта	Наличие/липса на обезпеченост	Редовност на обслужването
Репо сделка	22.05.2017	1 281 759.38	-	лева	6.75 %	1 281 759.38	Акции	Репо сделка
Депозит	31.12.2017	37 757.04	-	лева	6.00 %	37 757.04	няма	Депозит
Облигационен заем	22.12.2024		10 000 000.00	евро	5.00 %	10 000 000.00	обезпечен	редовен

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД няма предоставени гаранции в полза на трети лица.

На 31.03.2017 г. е взето решение асоциираното предприятие Нео Лондон Капитал АД да се отчита като краткосрочен финансов актив на разположение за продажба.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

Направените инвестиции от Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД след датата на последния публикуван финансов отчет към 31.03.2017 г., са както следва:

- на 24.03.2017 г. Дружеството купува 9 % от капитала на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, като инвестицията се отчита като дългосрочен финансов актив на разположение за продажба;
- на 24.03.2017 г. Дружеството сключва предварителен договор с „Фин Инвест Къмпани“ ЕООД за покупка на акции.

Дъщерните дружества „Алтерон“ АДСИЦ, „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД и „АБВ Инвестиции“ ЕООД не са придобивали инвестиции след датата на последния публикуван отчет.

5.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

На 24.03.2017 г. Дружеството сключва предварителен договор с „Фин Инвест Къмпани“ ЕООД за покупка на акции. Към датата на този Документ, няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

Дъщерните дружества „Алтерон“ АДСИЦ, „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД и „АБВ Инвестиции“ ЕООД не са поемали твърди ангажименти за придобиване на инвестиции след датата на последния публикуван отчет.

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества не предвиждат извършване на капиталови разходи различни от обичайните за тяхната дейност.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, производство и продажба на стоки от собствено производство в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, записи на заповед и чекове, складови сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

6.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

С оглед предмета си на дейност „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява основно дейности по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Основните инвестиции на Холдинга са в ценни книжа, търгувани на БФБ.

Дъщерното дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява посредническа дейност при търговия с финансови инструменти на „Българска фондова борса – София“ АД и международните пазари. Пазарният дял на „АБВ Инвестиции“ ЕООД от общата стойност на сделките на БФБ за 2016 г. е 0,5 %, като през първите пет месеца на 2017 г. нараства до 3,8 %. Основните конкуренти на дружеството са: ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ООД, ИП „Елана Трейдинг“ АД, ИП „Евро – Финанс“ АД, ИП „БенчМарк Финанс“ АД, ИП „Капман“ АД, ИП „Карол“ АД, ИП „Реал Финанс“ АД, ИП „Варчев Финанс“ ЕООД. Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за сделки на международните пазари.

БФБ организира Основен и Алтернативен пазар, чиито най-съществени характеристики са:

- В края на първото тримесечие на 2017 г., акции на 104 дружества са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, 5 от които са регистрирани за търговия на сегмент Premium, 84 на сегмент Standard и 15 на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Отделно акции на 255 дружества са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар, от които 214 на сегмент за акции, а 41 са регистрирани на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. На сегмента за облигации се търгуват 57 емисии;

- Към края на първото тримесечие на 2017 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на Основния пазар на БФБ, възлиза на 2,003 млрд. лв. (сегмент акции Premium), 6,159 млрд. лв. (сегмент акции Standard) и 0,639 млрд. лв. (сегмент за дружества със специална инвестиционна цел). Отделно, дружествата, търгувани на Сегмент за акции на Алтернативния пазар, имат капитализация в размер на 1,229 млрд. лв., а тези търгувани на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на същия пазар – 0,358 млрд. лв. По този начин общата пазарна капитализация на дружествата търгувани на БФБ възлиза на 10,689 млрд. лв. При БВП за 2016 г. в размер на 92,635 млрд. лв., това прави съотношение „Пазарна капитализация/БВП“ от 11.5 %.

- През първото тримесечие на 2017 г. на Основния пазар на БФБ са сключени 18 402 сделки при които са изтъргувани 34 825 281 различни финансови инструменти на обща стойност 85 871 241 лв. Отделно на Алтернативния пазар са сключени 994 сделки при които са изтъргувани 4 763 828 различни финансови инструменти на обща стойност 14 213 724 лв.

- Индексите на БФБ са четири: SOFIX, BGBX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX се състои от 15 емисии обикновени акции. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрийфлоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който дъщерните дружества на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД извършват дейност. Всички приходи от този пазар на Групата са реализирани от дейност на територията на Република България. Основното дъщерно дружество, което реализира приходи е „Алтерон“ АДСИЦ. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотeki и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на

финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,1 на сто спрямо същия период на предходната година. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2015 и 2016 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на

участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства със 3.82 %, а тяхната РЗП - със 65.33 %.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2016 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт. Според агенция Bulgarian Properties стартът за имотния пазар в ски курортите през настоящата година е бил успешен, тъй като активността в курортите Боровец и Банско през последните месеци се е повишила. И в двата курорта има чувствително нарастване на продажбите през първото тримесечие на годишна база. По данни на агенцията Пампорово изостава по интерес.

От Bulgarian Properties отчитат активност в района на Слънчев бряг дори през традиционно слабия зимен сезон. Очаква се силен туристически сезон с повече туристи, което е предпоставка за възходящо развитие и на имотния пазар по Черноморието. Част от туристите, които традиционно летуват в Турция, Египет или Тунис, вероятно ще се насочат към България. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През тази година за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот.

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 година е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи леко намалява до 17 на сто в следствие на откриването на магазин Jumbo в Парк мол Стара Загора. Обемът на свободните търговски площи остава на относително високи нива поради напускането на страната на търговска верига Carrefour и фалита на магазините Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2016 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, нараства с 3.5 на сто спрямо същия месец на предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която през третото тримесечие на 2016 година намаля до 7 на

сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4,5 на сто през 2016 година до средни нива около 13 евро на квадратен метър. Наблюдава се ясна тенденция за спад на незаетите площи, които към края на 2016 г. са около 10 на сто или 177 500 кв. м., което е понижение с 41 200 кв. м. спрямо предходната година. Търсенето на площи продължава да расте, което е предпоставка за засилено строителство. Към края на първо тримесечие на 2017 година в процес на изграждане са нови 305 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

Групата реализира приходите си на територията на страната. Основната част от приходите на консолидирана база са резултат на промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти на дъщерното дружество „Алтерон“ АДСЦ. През 2015 година е извършена положителна преоценка в размер на 4 024 хил. лв. Преоценени са инвестиционни имоти находящи се в град София, район „Витоша“ с 1 710 хил. лв. и на поземлен имот „Парова централа“, находящ се в гр. Варна, „Западна промишлена зона“ с 2 314 хил. лв. През 2016 г. са извършени преоценки с положителна на стойност за 2 467 хил. лв. Преоценени са имоти, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ с обща стойността в размер на 4 692 хил. лв. Извършена е и преоценка на инвестиционен имот, находящ се в град Варна, местност „Акчелар“ като стойността му възлиза на 3 888 хил. лв.

Дъщерното дружество „Алтерон“ АДСИЦ е отчетло приходите от наеми през 2016 година на стойност 121 хил. лв.

Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен. Размера на активите и оборотите на „Алтерон“ АДСИЦ са незначителни спрямо размерите му и дружеството не може да оказва влияние върху него. Негови конкуренти са всички участници на пазара на недвижими имоти. Няма конкурент, който да може да оказва значително влияние върху него и да има доминиращи позиции.

Дъщерното дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД е лицензиран инвестиционен посредник. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно решение № 188-ИП/15.03.2006 г., издаден от Комисия за финансов надзор. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, притежава 100 % от капитала на „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява дейност от 1999 г., от когато датира и първият му лиценз за инвестиционно посредничество. В резултат на настъпили промени в нормативната уредба, Дружеството подновява своя лиценз, съответно през 2000 г., 2004 г. и 2006 г. Всички промени са надлежно отразени във фирмените документи. Дружеството притежава частичен лиценз за инвестиционна дейност. Това не оказва влияние върху работата на инвестиционния посредник с индивидуални клиенти. От края на 2003 г. Дружеството има право да осъществява дейност и като Регистрационен агент, по силата на анекс към рамковия договор с „Централен Депозитар“ АД.

През 2016 г. „АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява дейността си в офисите си в гр. София, гр. Варна и гр. Русе, но към датата на съставяне на този документ, Дружеството е позиционирано и упражнява своята дейност единствено в офиса си в гр. Варна, на ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

Основен източник на приходи на „АБВ Инвестиции“ ЕООД е търговията с финансови инструменти за чужда сметка.

Стойността на клиентските финансови инструменти по договори за брокерски услуги се увеличава значително през 2016 г., в сравнение с 2015 г., съответно 5 875 хил. лв. през 2016 г. и 1 866 хил. лв. през 2015 г. Инвестиционният посредник извършва оценката на финансовите инструменти по одобрени и приети вътрешни правила. Активите, търгувани на регулиран пазар, се преоценяват по последна цена затваря към края на отчетния период, а ако два календарни месеца от датата на преценка няма пазарна цена, оценката се прави по общо приетите оценъчни методи, описани в Наредба № 23 от 8 февруари 2006 г. за условията и реда за оценка на клиентските активи.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2016 г. е 299 хил. лв., докато към 31 декември 2015 г. същите са 262 хил. лв.

Общият размер на задълженията на Дружеството към 31 декември 2016 г. е формиран изцяло от текущи пасиви и възлиза на 5 хил. лв., докато към 31 декември 2015 г. същите са 8 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството в края на годината е в размер на 294 хил. лв. В структурно отношение собственият капитал се състои от основен капитал в размер на 300 хил. лв., резерви 41 хил. лв. и непокрита загуба 47 хил. лв. През 2016 г. основният капитал на Дружеството се увеличава с 50 хил. лв., спрямо предходния отчетен период.

Основните приходи от дейността на Дружеството през 2016 г. са приходите от посредническа дейност. Те са в размер на 41 хил. лв. и бележат ръст спрямо 2015 г., когато са били 35 хил. лв. В процентно изражение повишението е близо 18 %. Това се дължи на завишения обем от сключени сделки през отчетния период.

Разходите, отчетени в дейността на инвестиционния посредник през 2016 г. възлизат общо на 81 хил. лв. (за 2015 г. 61 хил. лв.), като най-голям дял имат разходите за външни услуги: абонаментно обслужване, консултантски услуги, комисиони и регулаторни такси, както и разходи за наем. Нарастването на разходите през 2016 г. с 20 хил. лв., спрямо предходния отчетен период е продиктувано от увеличение на разходите за наем и консултантски услуги през 2016 г., спрямо 2015 г., както и от увеличението на разходите за персонала, поради назначаване на нови служители и нарастване на разходите за амортизация.

Кумулативния резултат от дейността за 2016 г. е загуба в размер на 40 хил. лв.

Отделно Дружеството е инвестирало в портфейл от ценни книжа на различни дружества. За 2016 г. Групата отчита положителни разлики от операции с финансови активи в размер на 33 хил. лв.

„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД развива дейност в областта на управлението на финансови активи. Дружеството е инвестирало в портфейл от ценни книжа на различни дружества от които възнамерява да извлече икономическа полза. Дружеството оперира на силно конкурентен пазар, на който няма доминиращи участници.

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ АД е развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за органични зеленчуци, развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията. Основните конкуренти са оранжерии в Пазарджик, Русе, Първомай, Раковски, Сливен и Петрич.

6.3. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Икономическа група

Няма физическо и/или юридическо лице, притежаващо пряко над 50 % от капитала и гласовете на ОСА на Емитента. В тази връзка „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е контролиран пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват непряк/косвен контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което е нормално за дружество от холдингов тип.

7.2. Дъщерни дружества

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Алтерон АДСИЦ	148146418	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба	56.20
Пътища и съоръжения - ГМС ЕООД	821171457	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00
АБВ Инвестиции ЕООД	121886369	Извършване на следните инвестиционни услуги и дейности на територията на Република България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа, предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка, както и следните допълнителни услуги: съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност /държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция/ и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства /предоставените обезпечения, предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по реда, определени с наредба, консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия, сделки с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги, инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа, услуги свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка	100.00

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в едно съвместно дружество:

Име на съвместно предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Грийнхаус Стрелча АД	203828597	Развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци посредством високотехнологични геотермални енергийни решения; развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията, който ще бъде в състояние да покрие регионалните нужди за съхранение на земеделски хранителни продукти в климатично контролирана среда; всякакви други дейности, свързани с развитието и управлението на горепосочените инсталации и съоръжения за производство и дистрибуция; производство и търговия със зеленчуци, плодове и други селскостопански продукти, извършване на вътрешна и външна търговия, търговско представителство на български и чуждестранни лица, посредничество, консултантска и маркетингова дейност, дистрибуторство, както и всякаква друга дейност незабранена със закон, включително след получаване на съответните разрешения или лицензи, когато такива са необходими.	50.00

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Групата реализира печалба през 2016 г. в размер на 1 342 хил. лв., като основна причина за това е промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти през периода от 2 467 хил. лв. (през предходната година, Групата отчита печалба в размер на 3 806 хил. лв.).

Не е известна друга значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

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

През 2016 г. групата отчита положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 2 467 хил. лв. срещу положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти за предходния период в размер на 4 024 хил. лв.).

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за текущата финансова година.

9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Гюляй Мюмюн Рахман.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Година на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Гюляй Мюмюн Рахман	23.05.2015	21.01.2018	Изпълнителен директор
Биляна Илиева Вълкова	12.08.2015	21.01.2018	Председател на СД
Весела Пламенова Манчева	12.08.2015	21.01.2018	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Весела Манчева.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Гюляй Мюмюн Рахман – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 54

Участия в управлението и собствеността на други дружества“

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД и представляващ	06.01.2015 г. до момента
„Ес Еф България“ ЕООД, ЕИК 203636112	Управител	24.07.2015 г. до момента
„Иновейтив технолоджис“ ЕООД, ЕИК 203307234	Управител	12.08.2015 г. до момента
„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457	Управител	16.08.2016 г. до момента

Биляна Илиева Вълкова – Председател на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 54

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418	Член на СД	24.08.2015 г. до момента
„Грийнхаус Стрелча“ ООД, ЕИК 121913460	Член на СД	18.12.2005 г. до момента

Весела Пламенова Манчева – член на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 54

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Весела Манчева не заема постове в други управителни или контролни органи, нито като прокурист или съдружник в дружество, различно от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

11. ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД функционира одитен комитет. Одитният комитет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва

наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

С решение на ОС на акционерите на Емитента, проведено на 21 януари 2015 г., функциите на одитен комитет на дружеството се изпълняват от членовете на СД. Мандатът на одитния комитет съвпада с мандата на Съвета на директорите. Одитният комитет на дружеството е в състав: Гюляй Мюмюн Рахман, Биляна Илиева Вълкова и Весела Пламенова Манчева.

Дружеството е приело всички необходими мерки за имплементиране на законодателните изисквания, въведени с новоприетия Закон за независимия финансов одит от 29.11.2016 г.

В дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите, свикано на 28.06.2017 г., е включена точка 13 от дневният ред, която гласи: Избор на нов одитен комитет на дружеството; определяне на членовете и мандата на Одитния комитет, на основание на чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

В материалите за провеждане на общото събрание СД предлага на основание чл. 107 от ЗНФО, да избере Одитен комитет в състав Валентина Любомирова Жисова – Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова – член на Одитния комитет и Анелия Стоянова Петрова – член на Одитния комитет, с мандат от три години.

11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устава, както и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът на БФБ съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица“. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ е разкривана в годишните отчети, които се публикуват чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

12.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл няма юридическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

На дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху Емитента, съгласно чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Лицето, притежаващо най-голям процент акции от капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към датата на Проспекта е „Дивелъпмънт груп“ АД - 32,49 % от капитала на Емитента.

На Емитента не са известни други юридически или физически лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 5 % от гласовете в ОС на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за нея ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите ѝ съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от СД на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините 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 Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание 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 общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание 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 общото събрание.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- право да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи - такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството. Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи;

- право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред - такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване

на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ;

- право да искат назначаване на контрольори - такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

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

12.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

13.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са в съответствие с МСС/МСФО и заедно с одиторските доклади са предоставени на КФН и БФБ. Междинните финансови отчети на Дружеството не са одитирани. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

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

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(не одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Активи				
Нетекущи активи				
Други нематериални активи	3	4	4	7
Машини и съоръжения	5	158	6	158
Инвестиции в съвместни предприятия	-	296	-	343
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	-	3 050	-
Инвестиционни имоти	17 890	9 312	17 890	9 312
Дългосрочни финансови активи	251	-	70	-
Нетекущи активи	18 149	9 770	21 020	9 820

Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	9 609	4 515	6 481	4 515
Предоставени заеми	98	102	91	100
Вземания по предоставени заеми	-	5	4 670	92
Търговски и други вземания	6 497	435	5 103	867
Вземания от свързани лица	10	-	6	-
Пари и парични еквиваленти	273	307	2 307	59
Активи класифицирани като държани за продажба	154	-	154	-
Текущи активи	21 291	5 364	18 812	5 633
Общо активи	39 440	15 134	39 832	15 453

Индивидуален отчет за финансовото състояние

	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	981	981	981	981
Премиен резерв	193	87	193	87
Други резерви	291	291	291	291
Натрупана загуба	(870)	(720)	(904)	(716)
Общо собствен капитал	595	639	561	643
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения по издадени облигации	19 550	-	19 550	-
Задължения по заеми	73	82	92	81
Нетекущи пасиви	19 623	81	19 642	81
Текущи пасиви				
Краткосрочни задължения по издадени облигации	264	-	26	-
Задължения по заеми	1 270	-	-	-
Задължения към свързани лица	39	-	49	-
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	-	3	-	-
Търговски и други задължения	181	462	2 072	462
Текущи пасиви	1 754	465	2 147	462
Общо пасиви	21 377	547	21 789	543
Общо собствен капитал и пасиви	21 972	1 186	22 350	1 186

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Към 31 март		Към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	981	981	981	981
Общи резерви	293	87	193	87
Други резерви	321	291	321	291
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	1810	1 389	1 283	(920)
Печалба за годината	(28)	(133)	527	2 309
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	3 277	2 615	3 305	2 748
Неконтролиращо участие	2 552	1 719	2 610	1 758
Общо собствен капитал	5 829	4 334	5 915	4 506
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	19 550	-	19 550	-
Задължения по заеми	11 549	5 619	11 539	5 600
Нетекущи пасиви	31 009	5 619	31 089	5 600
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	264	-	26	-
Задължения по заеми	1 673	4 574	461	4 082

Задължения към персонала и осигурителни предприятия	9	3	4	3
Задължения към свързани лица	9	8	10	5
Търговски и други задължения	582	559	2 281	1 233
Данъчни задължения	65	37	46	24
Текущи пасиви	2 602	5 181	2 828	5 347
Общо пасиви	33 611	10 800	33 917	10 947
Общо собствен капитал и пасиви	39 440	15 134	39 832	15 453

На консолидирана база активите на Дружеството към 31.03.2017 г. възлизат на 39 440 хил. лв. През този период активите отчитат ръст от 161 %, тъй като към 31.03.2016 г. те са възлезали на 15 134 хил. лв. В абсолютна стойност през годината най-значим е ръста на инвестиционните имоти, инвестициите в асоциирани предприятия, вземанията по предоставени заеми и търговските вземания.

Нетекущите активи отбелязват ръст от 9 770 хил. лв. към 31.03.2016 г. на 18 149 хил. лв. към 31.03.2017 г. С най-голям дял при нетекущите активи са инвестиционните имоти, което е свързано с дейността на дъщерното дружество „Алтерон“ АДСИЦ. Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради на територията на гр. Варна и гр. София. Те възлизат на 17 890 хил. лв. при 9 312 хил. лв. през предходния период..

Краткотрайните активи на Дружеството нарастват от 5 364 хил. лв. към 31.03.2016 г. на 21 291 хил. лв. през 2016 г. С най-голямо тегло са краткосрочните финансови активи, като общият им размер г. е 9 609 хил. лв. спрямо 4 515 хил. лв. през 2015 г. Увеличение се наблюдава и при търговски и други вземания.

На консолидирана база собствения капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, нараства от 2 615 хил. лв. към 31.03.2016 г. на 3 277 хил. лв. към 31.03.2017 г. Собственият капитал през разглеждания период се състои от основен капитал в размер на 981 хил. лв. (представляващ вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството), общи резерви - 293 хил. лв., други резерви - 321 хил. лв., неразпределена печалба/(натрупана загуба) – 1 810 хил. лв. и загуба за текущия период в размер на 28 хил. лв.

Дългосрочните задължения на консолидирана база нарастват от 5 619 хил. лв. към 31.03.2016 г. на 31 009 хил. лв. към 31.03.2017 г. Увеличението се дължи на новоемитиран облигационен заем на стойност 19 550 хил. лв. и на увеличението на задълженията по заеми от 5 619 хил. лв. на 11 549 хил. лв.

Текущите пасиви намаляват от 5 181 хил. лв. към 31.03.2016 г. до 2 602 хил. лв. към 31.03.2017 г. в следствие на намаление на задължения по заеми от 4 574 хил. лв. на 1 673 хил. лв. Други по-значими текущи задължения са търговски и други задължения, които нарастват до 582 хил. лв. към 31.03.2017 г. спрямо 559 хил. лв. година по-рано.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари – 31 март		1 януари - 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	-	7	7	20
Разходи за външни услуги	(40)	(4)	(59)	(49)
Разходи за персонала	(7)	(8)	(30)	(14)
Други разходи	-	-	-	(2)
Загуба от оперативна дейност	(47)	(5)	(82)	(45)
Печалба от операции с финансови активи	48	-	33	154
Финансови приходи	293	2	8	-
Финансови разходи	(260)	(1)	(41)	(3)
Печалба/(Загуба) преди данъци	34	(4)	(82)	106
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	34	(4)	(82)	106
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	34	(4)	(82)	106
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	0,03 лв.	0,00 лв.	(0,08) лв.	0,11 лв.

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

През 2016 г. в сравнение с 2015 г. сумата на приходите отбелязва известен спад основно в резултат на по-малките приходи по перо промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти (от 4 024 хил. лв. през 2015 г. на 2 467 хил. лв. следващата година). За периода януари - март 2017 г. спрямо януари - март 2016 г. няма съществено изменение в приходите на Дружеството.

Общо оперативните разходи са без съществено изменение спрямо предходната година.

Финансовите разходи се увеличават от 163 хил. лв. през 2015 г. на 673 хил. лв. през 2016 г. в следствие на увеличеният размер на пасивите. За първото тримесечие на 2017 г. спрямо 2016 г. финансовите разходи се увеличават от 115 хил. лв. на 396 хил. лв.

Индивидуален отчет за паричните потоци	към 31 март		към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-	8	-	-
Плащания на доставчици	(20)	(5)	-	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8)	(6)	-	-

Предоставени краткосрочни заеми	-	-	(33)	(104)
Плащания за придобиване на финансови активи	(1 187)	-	(1 112)	-
Постъпления от продажба на краткосрочни инвестиции	100	-	980	-
Плащания по предоставени аванси	-	-	(4 670)	-
Други плащания от оперативна дейност	34	(5)	(45)	(36)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 078)	(8)	(4 880)	(140)
Инвестиционна дейност				
Постъпления от продажба на дългосрочни инвестиции	-	-	-	605
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия	-	-	(4 768)	(249)
Плащания за придобиване на съвместни предприятия	-	-	-	(500)
Плащания за придобиване на асоциирани предприятия	-	-	(3 057)	-
Плащания за придобиване на дългосрочни финансови активи	(180)	-	(7 263)	-
Други постъпления /(плащания)	15	5	382	(330)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(165)	5	(14 706)	(474)
Финансова дейност				
Парични потоци от емисия облигации	-	-	19 558	-
Постъпления от заеми	1 268	-	5 114	78
Плащания по заеми	(2 019)	-	(3 052)	-
Плащания на лихви по заеми	(4)	-	(13)	-
Други постъпления от финансова дейност	-	-	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(755)	-	21 606	77
Нетна промяна на пари и парични еквиваленти	(1 998)	(3)	2 020	(537)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 024	4	4	541
Пари и парични еквиваленти в края на периода	26	1	2 024	4

Консолидиран отчет за паричните потоци

	към 31 март		към 31 декември	
	2017	2016	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	325	8	265	256
Плащания към доставчици	(32)	(26)	(141)	(76)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(13)	-	-
Предоставени краткосрочни заеми	-	(5)	(15)	(102)
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	-	-	26	2
Възстановени данъци (без данък печалба)	(52)	518	1 657	445
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(1 184)	-	(5 341)	(21)
Постъпления от продажби на краткосрочни финансови активи	100	-	980	94
Парични потоци от възложена инвестиционна дейност	(24)	-	-	-
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	-	-	(4 670)	(92)
Други плащания от оперативна дейност	33	(17)	(68)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(868)	465	(7 307)	444
Инвестиционна дейност				
Придобиване на дълготрайни активи	-	-	(7)	-
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	-	(81)	(155)
Придобиване на инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия	-	-	(3 000)	(500)
Придобиване на финансови активи	(180)	-	(7 302)	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-	(7 295)	(6 254)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	-	-	605
Други инвестиционни потоци	15	5	382	(330)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(165)	5	(17 303)	(6 634)
Финансова дейност				
Постъпления от заеми	1 363	-	12 497	6 410
Плащания по заеми	(246)	(143)	(4 480)	(456)
Плащания на лихви	(117)	(78)	(713)	(197)
Парични потоци от емисия на облигации	-	-	19 558	-
Други финансови потоци	(2 001)	(1)	(4)	(49)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 001)	(222)	26 858	5 708
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(2 034)	248	2 248	(482)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 307	59	59	541
Пари и парични еквиваленти в края на периода	273	307	2 307	59

Нетният паричен поток от оперативна дейност се влошава през 2016 г., достигайки отрицателни стойности от 7 307 хил. лв. при положителен нетен оперативен паричен поток за 2015 г. в размер на 6 052 хил. лв. Влошаването се дължи основно на значителното увеличение на придобитите финансови активи и предоставените аванси за придобиване на финансови активи. Положително влияние са оказали постъпленията от продажба на финансови активи в размер на 980 хил. лв. спрямо 94 хил. лв. през предходната година. През първото тримесечие на 2017 г. спрямо същото на предходната година нетният паричен поток е отрицателен в размер на 868 хиляди лева спрямо положителен от 465 хил.лв през предходния период. Разликата се дължи на придобитите пез първото тримесечие на 2017 г. краткосрочни финансови активи на стойност 1 184 хил. лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност през 2016 г. е отрицателен в размер на (17 303) хил. лв. (при отрицателен в размер на 2 872 хил. лв. година по-рано), което се дължи основно на покупки на дялове в съвместни и асоциирани предприятия за 3 000 хил. лв., представляващи дял от капитала на „Нео Лондон капитал“ АД и придобиване на финансови активи за 7 302 хил. лв. Извършени са покупки на инвестиционни имоти за 7 295 хил. лв. от дъщерното дружество „Алтерон“ АДСИЦ. През първото тримесечие на 2016 г. и 2017 г. не са извършвани съществени плащания и постъпления от инвестиционна дейност.

Стойностите на нетния паричен поток от финансова дейност през 2016 г. са положителни в размер на 26 858 хил. лв. (при положителни в размер на 5 708 хил. лв. през 2015 г.). Увеличението се дължи основно на емитирания облигационен заем в размер на 10 000 хил. евро и увеличението в постъпленията от заеми на 12 497 хил. лв. спрямо 6 410 хил. лв. година по-рано.

13.2. Финансови отчети

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., както и междинните индивидуални финансови отчети към 31.03.2016 г. и 31.03.2017 г., информацията от които е използвана в настоящия документ, са предоставени на КФН и БФБ. Годишният финансов отчет за 2015 година е публикуван в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 2 в документа адреси.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2015 г. и 2016 г. (както на индивидуална, така и на консолидирана база) е одитирана. Годишните финансови отчети, заедно с всички одиторски доклади, са публикувани на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал fininfo.news.bg (www.fininfo.news.bg) и на интернет страницата на Дружеството (<http://razvitie.ibox.bg>).

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за Емитента е от 31.03.2017 г. и не е одитирана.

13.5. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта има представена междинна информация за Дружеството към 31.03.2017 г. на индивидуална основа и към 31.12.2016 г. на консолидирана основа.

13.6. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Към датата на настоящия Проспект, Групата няма информация за опасност от възникване на държавни, правни и арбитражни производства (както и такива, за които съществува опасност да бъдат образувани), които биха могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Към 31.12.2016 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в едно асоциирано предприятие:

Име на асоциирано предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Нео Лондон Капитал АД	203039149	Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности	30.52

На 31.03.2017 г. е взето решение асоциираното предприятие Нео Лондон Капитал АД да се отчита като краткосрочен финансов актив на разположение за продажба.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 31.03.2017 г. до датата на настоящия Проспект.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за техните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени

Към датата на Проспекта основният капитал на Дружеството е 980 925 лева, разпределен в 980 925 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 980 925 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегирани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

14.2. Учредителен договор и Устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и Устава

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на

акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, както следва: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, производство и продажба на стоки от собствено производство в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, записи на заповед и чекове, складови сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 13165/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 122 с партиден номер 25. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК 121227792.

Уставът на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

15. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право на някой член на Групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, доклади, както и информация от следните други източници (трети лица):

- Национален статистически институт – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Българска народна банка – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Този Проспект и допълнителна информация за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), както и чрез специализираната финансова медия на БФБ X3News (www.X3news.com).

Копия от всички документи, включващи: Протокол от заседание на СД, проведено на 16.12.2016 г., съдържащи решението относно издаване на облигациите; Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“; Застрахователната полица (№ 16 100 1404 0000515986), както и всички приложения към нея документи във връзка с учредената полица за обезпечаване на

емисията облигации, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) от 9:30 ч. до 17:00 ч. в офиса на Дружеството, гр. София, район „Средец“, бул. „Уилям Тладстон“ № 54, лице за контакт: Станислава Аврамова, e-mail: st.avramova@abv.bg, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

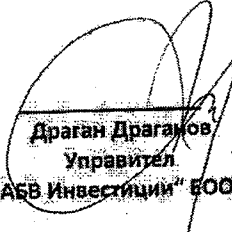
Годишните финансови отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията (www.bvra.bg), както и на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал fininfo.news.bg (www.fininfo.news.bg) и на интернет страницата на Дружеството (<http://razvitle.lbox.bg>).


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



Гюля Рахметова
Изпълнителен директор
на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД



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



Драган Драгамов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


Василина Димова
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



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


Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД




Диана Манева
Член на СД
„ЗАД Армеец“ АД