

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



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

Членовете на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД на Дружеството, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователя отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № 377 - Е от 17.05.2022 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

28.04.2022 г.

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

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

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД гр. София бул. „Братя Бъкстон“ № 40 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 882 86 23 47 office@idhbg.com Найденов Росенов Неделчев (ДВИ)
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров

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

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

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	5
2.	РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)	6
3.	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	10
3.1.	ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩА В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	10
3.2.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	10
4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	15
4.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER)	15
4.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
4.3.	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНОТО НА АРХИВИТЕ	16
4.4.	ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	16
4.5.	ВАЛУТА НА ЕМИТИРАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	16
4.6.	СЪОТВЕТНИЯТ РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НИВОТО НА ПОДЧИНЕНОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПОТЕНЦИАЛНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС	16
4.7.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА	17
4.8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ	21
4.9.	ДАТАТА НА ПАДЕЖА И ДОГОВОРЕНОСТИТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ	24
4.10.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА.	25
4.11.	КАК СА ПРЕДСТАВЕНИ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КАТО СЕ ПОСОЧИ ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ, И РАЗПОРЕДБИТЕ, УРЕЖДАЩИ ТОВА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО. ПОСОЧВА СЕ УЕБСАЙТЪТ, ОСИГУРЯВАЩ СВОБОДЕН ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.	26
4.12.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	29
4.13.	ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	29
4.14.	ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛИМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	29
4.15.	ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ, ЧЕ ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА ИНВЕСТИТОРА И ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА УЧРЕДЯВАНЕ НА ЕМИТЕНТА МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПОЛУЧЕНИЯ ОТ ЦЕННИТЕ КНИЖА ДОХОД.	31
4.16.	ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАННИТЕ ЗА КОНТАКТ НА ЛИЦЕТО, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ.	34
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	34
5.1.	УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	34
5.2.	ПЛАН ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	36
5.3.	ЦЕНА	36
5.4.	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	36
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	37
6.1.	ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА ДРУГИ ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ НА МСТ, КАТО СЪОТВЕТНИТЕ ПАЗАРИ СЕ ПОСОЧВАТ	37
6.2.	ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОЙТО СЕ ИЛИ ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГА ПУБЛИЧНО ИЛИ ДОПУСКА ДО ТЪРГОВИЯ	38
6.3.	ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ИМЕТО И АДРЕСЪТ НА ЛИЦАТА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА“ И „ПРОДАВА“, КАКТО И ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИЯ АНГАЖИМЕНТ	38

6.4. ЕМИСИОННАТА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	38
7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	38
7.1. АКО В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ — ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ТОВА В КАКВО КАЧЕСТВО СА ДЕЙСТВАЛИ.....	38
7.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ И КОГАТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД.....	38
7.3. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ИСКАНЕ ИЛИ СЪС СЪТРУДНИЧЕСТВО НА ЕМИТЕНТА.....	38
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА	38
8.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	38
8.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	39
8.3. ОПОВЕСТЯВАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ ЗАД АРМЕЕЦ	40
8.4. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.	53

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

Дружеството или Емитента - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД
„АБВ Инвестиции“ ЕООД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
БВП - Брутен вътрешен продукт
БНБ - Българската народна банка
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД
ЕС - Европейски съюз
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗКФН - Закон за Комисията за финансов надзор
ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти
ТЗ - Търговски закон
МВФ - Международен валутен фонд
МСС - Международни счетоводни стандарти
МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност
НСС - Национални счетоводни стандарти
СД - Съвет на директорите
НСИ - Национален статистически институт
ОСА - Общото събрание на акционерите
ЦД - „Централен депозитар“ АД
Довереник – Довереника на облигационерите - инвестиционен посредник „Кепитъл Инвест“ ЕАД
Застраховател или Гарант – ЗАД „Армеец“ АД
ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС – институт на дипломираните експерт-счетоводители
ТРРЮЛНЦ - Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа и декларации за съответствие

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващия „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД Весела Пламенова Манчева, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Явор Русинов и Иво Петров, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, и изпълнителните директори на ЗАД „Армеец“ АД – Миролjub Иванов и Константин Велев, в качеството му на Застраховател по облигационната емисия, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им. и че доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността 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. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД:

- **Николай Петев Петков** - председател на Съвета на директорите;
- **Весела Пламенова Манчева** - изпълнителен директор;
- **Билиана Илиева Вълкова** – член на Съвета на директорите,

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

„Кроу България Адвайзъри“ ЕООД, ЕИК 203636112, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, представлявано от **Гюляй Мюмюн Рахман**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, изготвило годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2020 г. неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г. 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 годишния консолидиран финансов отчет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2020 г. – Одиторско дружество **„Грант Торнтон“ ООД**, ЕИК 831716285, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26 чрез **Емилия Георгиева Маринова – Лалева**, регистрационен № 0673 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. София, кв. Лозенец, бул. "Черни връх" № 26, отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, представляван от управителите Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, като лица изготвили Документа за предлаганите ценни книжа, 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 Документа за ценните книжа.

Лицето гарантиращо ценните книжа е **ЗАД „Армеец“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, представлявано от изпълнителните директори Миролjub Иванов и Константин Велев. Представляващите ЗАД „Армеец“ АД, като лица изготвили Документа за предлаганите ценни книжа, 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 Документа за ценните книжа.

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

Доклади от експерти

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

Информация от трета страна

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

- Асоциация на българските застрахователи (www.abz.bg)
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Агенция по вписванията (www.registryagency.bg);
- „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (www.bcra-bg.com)

Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № 377 - Е от 17.05.2022 г.;

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

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

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

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори!

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само

като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

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

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

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

Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими.

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

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

Инвеститорите трябва да са наясно, че включването на шестмесечният EURIBOR като компонент при определянето на шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на всяко едно от лихвените плащания в погасителния план на заема. Първото лихвено плащане по погасителния план на настоящия облигационен заем е определено със стойност на шестмесечният EURIBOR към 13.12.2021 г., който е бил в размер на -0.547%. При промяна на курса на лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, имащо за цел справяне с повишена инфлация, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR.

В противоположна ситуация от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR, Дружеството текущо ще заплаща по-ниски лихвени стойности, в случай че отрицателните курсове се задълбочат. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на

намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.00 % на годишна база.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

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

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

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка „Облигационни емисии“, сключена със застрахователно дружество ЗАД „Армеец“ АД. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна.

Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на Гаранта

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гаранта може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по полицата са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития, може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти. Въпреки, че оценката на тези фактори дава основание да се предполага, че вероятността от появата им е ниска (с изключение на терористичните актове, които и в световен мащаб представляват сериозна опасност с относително висока динамика), тези обстоятелства ще се отразят негативно на всички компании от застрахователния сектор, включително и на ЗАД „Армеец“, на цената на неговите акции и в краен неблагоприятен случай, на неговата способност да изпълни задълженията си по гаранцията. ЗАД „Армеец“ АД не поема повечето от цитираните по-горе рискове – те са стандартно изключение от полиците. Възможно е, обаче, при определени обстоятелства, такива събития да доведат до намаляване на посоченото по-горе, търсене на застрахователни продукти. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще

Рискови фактори, отнасящи се за лицето, гарантиращо ценните книжа са разгледани в т. 8.3. от настоящия документ

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите

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

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

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

Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени

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

Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента

Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия се изложени на риск от предплащане, тъй като облигациите са издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на Емитента. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Това обстоятелство води до определени рискове (непредвидими парични потоци от инвестицията), като инвеститорите няма да могат да изпълнят инвестиционните си намерения.

Лихвен (ценови) риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти на подобни финансови инструменти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради това, че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Реинвестиционен риск

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

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането

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

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	216.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД*	1 512.00
Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за организиране на частното предлагане на облигациите*	12 000.00
Общо	13 728.00

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

както следва:

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар*	6 000.00
Такса потвърждаване проспект в КФН*	10 000.00
Общо	17 200.00

** Разходи, които към датата на проспекта за заплатени от Емитента*

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

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 30 928 лв. или 1.0309 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 30 млн. лв. представлява 0.10 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД възлиза на 29 969 072 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира със собствени средства.

Дружеството е емитирало облигационния заем съгласно решение на СД от 13.12.2021 г. и е използвало набраните средства по предмета на дейност на дружеството за:

1. придобиване на мажоритарни и миноритарни дялови участия в капитала на дружества от различни сфери на икономиката – за постигането на диверсификация в инвестициите на холдинговата структура и подобряване на финансовите резултати в средносрочен и дългосрочен план;
2. придобиване на вземания, чрез които холдинговото дружество ще реализира текуща доходност от лихви и капиталови печалби, с която да покрива задълженията си, както по настоящата емисия, така и по възникнали вече задължения;
3. погасяване на текущи задължения на холдинговото дружество – падежиращи или такива, които са договорени при по-високи лихвени равнища;
4. обезпечаване на емисията облигации по реда на ЗППЦК, чрез сключване застраховка.

С цел конкретизация и прецезиране на т.1 от целите на заема, посочени по-горе, ръководството на Емитента счита за необходимо да се отчете и вземе предвид от страна на облигационерите, че основната цел на облигационния заем, посочена в Решението му за издаване на СД от 13.12.2021 г. и Предложението за записване на облигациите е набраните от емисията средства да бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е холдинг, което обстоятелство според чл. 278 в Търговският закон определя, че предмета му на дейност може да бъде:

1. придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
2. придобиване, управление и продажба на облигации;
3. придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва;
4. финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Една от основните икономически дейности на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, като холдингово дружество, обичайно е подпомагане и финансиране на дъщерните дружества, в които притежава дялови участия. Очакваният резултат е подобряване на капиталовата им структура и на Групата в консолидация и с осъществявания контрол над тях да извлича печалба от тяхната дейност. От посоченото по-горе, облигационерите следва да са наясно с възможността част от усвоената сума, набрана с този облигационен заем, в направлението за придобиване на мажоритарни и миноритарни дялови участия в капитала на дружества от

различни сфери на икономиката – за постигането на диверсификация в инвестициите на холдинговата структура и подобряване на финансовите резултати в средносрочен и дългосрочен план, да бъде използвана включително и за финансиране дейността на дъщерни дружества. Във връзка с горепосоченото, на 20.12.2021 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, е осъществило комуникация с всички облигационери и Гаранта по емисията, като за целта е предоставило на всички облигационери надлежни уведомления, в които е предоставено правото за обратно изкупуване на всички притежавани от облигационерите облигации по номинал, заедно с натрупаните до този момент лихви в 15 (петнадесет) дневен срок от датата на получаването им, в случай че не са съгласни Дружеството да извърши инвестиции в така прецизираните и уточнени цели на облигационния заем. В изтеклият срок след това не са постъпвали искания за обратно изкупуване от страна на облигационери по настоящия заем.

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

1. Усвояване на сума в размер на 8 185 хил. лв. за покупка на финансови инструменти, имащо за цел придобиване на дялови участия в капитала на дружества, опериращи в различни икономически сектори на икономиката и за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура, чрез генериране на капиталови и дивидентни печалби от инвестициите, както и за финансиране на дейността на дъщерни дружества. Решенията за инвестиции в конкретните дружества са взети след внимателно проучване на финансовото им състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред компанията от страна на СД на Емитента. Мениджмънтът на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение отговаря на критериите, те са да попада в таргериран отрасъл, да съответства на управленските практики, социална отговорност и пр., което да определя устойчивост на инвестицията. Стремeжa на управлението на Емитента е да направи дадена инвестиция подходяща, по отношение на приетата стратегия за структуриране на портфейл от финансови активи на дружества от различни икономически сектори и цялостна диверсификация на инвестициите. Разпределението на сумата от 8 185 хил. лв. по конкретни договори е както следва:
 - 5 679 хил. лева са заплатени по предварителни договори за покупка на финансови инструменти, включително търгувани на капиталови пазари, с цел реализиране на капиталови и дивидентни печалби за Емитента, както следва:
 - ✓ 2 755 хил. лв. за авансово плащане по предварителен договор за покупка на акции на дружество, допуснати до търговия на чуждестранен капиталов пазар. Заплатената сума представлява 88% от договорената цена в размер на 3 129 хил. лева, а крайната дата за заплащането на остатъка и съответното прехвърляне на дяловите инструменти в полза на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е 20.06.2022 г.;
 - ✓ 1 220 хил. лв. за авансово плащане по предварителен договор за покупка на акции от капитала на дружество, допуснати до търговия на чуждестранен капиталов пазар. Заплатената сума представлява 99.80% от договорената цена. Към датата на настоящия проспект договора е изпълнен;

- ✓ 904 хил. лв. за авансово плащане по предварителен договор за покупка на акции от капитала на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, чиито акции се търгуват на регулиран пазар – БФБ АД. Заплатената сума представлява 50% от договорената цена в размер на 1 808 хил. лева. Към настоящия момент договорът е развален, начислена е неустойка в полза на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и сумата е върната по сметка в Емитента;
 - ✓ 800 хил. лв. за авансово плащане по предварителен договор за покупка на акции от капитала на акционерно дружество с обща цена по предварителен договор 2 400 хил. лв. Към настоящия момент договорът е развален, начислена е неустойка в полза на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД и сумата предстои да бъде върната по сметка в Емитента.
 - 2 506 хил. лв. инвестиции в дъщерно му дружество „Пътища и съоръжения-ГМС“ ЕООД по договор за финансиране на дейността му, предвид предмета на дейност на Емитента като холдинг, с цел повишаване на консолидирания резултат на Групата. Дъщерното дружество на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД оперира основно във финансовата сфера на бизнеса и бе повлияно в известна степен от COVID-пандемията, но общата оценка е, че по-скоро ефектът не е бил съществен. Извършеното подпомагане има за цел подобряване на ликвидността на „Пътища и съоръжения-ГМС“ ЕООД във връзка с извършени финансови операции за придобиване и разпореждане с финансови инструменти.
2. Сума в размер на 18 623 хил. лв. за заплащане на цена по договори за придобиване на необезпечени вземания с шест юридически лица. Придобитите вземания представляват 6 (шест) договора с 8 (осем) длъжника. Продавачите на въпросните договори, както и длъжниците по тях, са юридически лица, които оперират в различни икономически сектори и не са свързани с Емитента, съобразно разпоредбата на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, или с останалите дружества, с които образува Група. Вземанията са краткосрочни (до 1 година), при средна лихвена доходност от 4.56%, необезпечени и нямат присвоен кредитен рейтинг. Ръководството на Емитента е извършило подробен анализ на прехвърлените парични вземания, естеството и възникването им, финансовото състояние на длъжниците и пр., като се отхвърлят предложения, при които вземанията са обект на принудително изпълнение и/или са предмет на правен спор. Доходността е определена в договорите, като лихвена, с дължим лихвен процент на годишна база, и скontoва, като отбив от цената, т.е. е платена от Емитента по-малка сума спрямо номиналната стойност от продавачите на тези вземания. Не са налице придобити вземания, възникнали в резултат на предоставени банкови кредити. Разпределението на сумата от 18 623 хил. лв. за покупката на горепосочените вземания, към всеки един контрагент конкретно е, както следва:
- заплатена сума в размер на 6 867 хил. лв. за придобиване на два договора за вземания от две юридически лица длъжници опериращи в

секторите на земеделие и отдаване под наем на недвижими имоти. Закупените вземания са възникнали в резултат на заем на длъжника;

- заплатена сума в размер на 1 130 хил. лв. за придобиване на два договора за вземания от едно юридическо лице длъжник, опериращо във финансовия сектор и притежаващо множество инвестиции в разнообразни по своя характер и дейност дружества. Закупените вземания са възникнали в резултат на заем и по предоставена финансова помощ на длъжника;
 - заплатена сума в размер на 360 хил. лв. за придобиване договор за вземане от едно юридическо лице длъжник с холдингова дейност. Закупеното вземане е възникнало в резултат на предоставена финансова помощ на длъжника;
 - заплатена сума в размер на 66 хил. лв. за придобиване договор за вземане от едно юридическо лице длъжник притежаващо миноритарни и мажоритарни участия в компании с различен предмет на дейност. Закупеното вземане е възникнало в резултат авансово плащане за придобиване на активи;
 - заплатена сума в размер на 430 хил. лв за придобиване договор за вземане от едно юридическо лице длъжник, опериращо в сектора на недвижимите имоти. Закупеното вземане е възникнало в резултат наустойка по договор от страна на длъжника;
 - заплатена сума в размер на 9 770 хил. лв за придобиване договор за три вземания от едно юридическо лице длъжник, опериращо в сектора на транспорт и услуги с въздухоплавателни средства. Закупените вземания са възникнали в резултат на заем на длъжника.
3. Сума в размер на 2 299 хил. лв. за покриване на падежиращо задължение, включващо лихва и главница по предходен облигационен заем, издаден от Емитента. Това плащане е извършено съгласно допълнителните условия в Предложението за записване на облигационния заем, отправено към инвеститорите, преди издаването на облигационния заем за използване средства от настоящата емисия за погасяване на плащания по предходно издаден от него облигационен заем, посочен по-долу:

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 със застраховка
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

Емисията се търгува от 02.08.2017 г. на Сегмент за облигации на БФБ АД под борсов код 6R1A. Към настоящия момент са заплатени 4 596 хил. лв. дължими лихвени плащания и 7 823 хил. лв. главнични плащания, съгласно амортизационни план облигационни заем и 186 хил. лв. лихва за забава на плащанията със закъснение, както следва: за 2017 г. – 17 дни, за 2018 г. - 98 дни, за 2019 г. - 240 дни, за 2020 г. – 327 дни и за 2021 г. – 114 дни. Към датата на настоящия проспект не са налице неплатени лихвени и главнични плащания по горепосочената емисия.

4. Сума в размер на 893 хил. лв. за заплащане в пълен размер на премията по застрахователния договор със ЗАД „Армеец“ АД, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия проспект.

Ръководството възнамерява лихвените разходи по настоящата облигационна емисия, да бъдат обслужвани от Емитента с реализираната печалба преди данъци (3 460 хил. лв., конкретно през 2021 г. съгласно консолидирания неаудитиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2021 г.). При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

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

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

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20211223125206, емитираните облигации са обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100018212.

4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

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

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

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.

- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;

- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;

- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

- Наредба № 8 за Централния депозитар;

- Валутен закон;

- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;

- Правилник на „Централен Депозитар“ АД

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

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

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

С настоящият Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 30 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 30 млн. лева.

4.5. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е деноминирана в лева.

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

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

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да

бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

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

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

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

На 22.12.2016 г. Дружеството е издало облигационен заем за 10 000 бр. обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени със застраховка облигации с номинал 1 000 евро, със срок от 8 години до 22.12.2024 г., при 5.00% лихва на годишна база. ISIN кода на емисията е BG2100019160 и е въведена за търговия на Сегмент за облигации на БФБ на 02.08.2017 г. под борсов код 6R1A. Набраните средства от предходната емисия са използвани от Дружеството за:

- увеличение на капитала на дъщерно дружество – 4 500 хил. лв.;
- рефинансиране на участието в увеличението на капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД - 3 000 хил. лв.;
- придобиване финансови инструменти – 5 044 хил. лв.;
- аванси по придобиване на финансови инструменти – 4 670 хил. лв.;
- придобиване на вземания по договори за цесия/погашения на задължения по договори за цесия – 4 350 хил. лв.

Дружеството текущо обслужва облигационния заем, съгласно амортизационния план, като към дата на настоящия проспект не са налице неплатени лихвени и главнични плащания.

4.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

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

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

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;

- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.

- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

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

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

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

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

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Кепитъл Инвест“ ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и Анекс № 1 от 18.04.2022 г. са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. бул. „Братя Бъкстон“ № 40, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. ИП „Кепитъл Инвест“ ЕАД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по

консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

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

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

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО.

Съгласно данните от последния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 69.30% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 126 795 хил. лв. и активи 183 086 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 2.24 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент, обхващащ последните 12 месеца на база публикуван консолидиран финансов отчети на Емитента към 31.12.2021 г. и са съответно:

- ❖ печалба от обичайна дейност за последните 12 месеца е размер на 3 295 хил. лв.;

- ❖ разходи за лихви за последните 12 месеца е размер на 2 667 хил. лв..

- Текуща ликвидност: 3.36 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 120 391 хил. лв. и текущи пасиви 35 871 хил. лв.;

Към 31 декември 2021 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения на консолидирана база.

Датата на падежа на емисията е 16.12.2029 година. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

- 2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

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

- 4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с

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

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

Параметри, подлежащи на промяна:

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

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

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

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е

законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1. Обща информация за лихвените плащания

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.5 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

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

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 3.50 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.00%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 3.00 %

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

За първият шестмесечен период с падеж 16.06.2022 г. бе изчислена лихва в размер от **3.00 %** (три процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно посочената в предходния абзац методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (13.12.2021 г.), която е в размер на - 0.547% прибавяме фиксираната надбавка от 3.5 % и се получава лихва 2.953% на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 2.953% обаче е по-ниска от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, затова приемаме 3.00% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 16.06.2022 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.00%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 16.06.2022 г. за номинал 30 000 хил. лв. е в размер на 448 767.12 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

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

$$\text{КД} = (\text{НС} * \text{ЛП} * \text{РД}) / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (16.12.2021 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

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

Датите на главничните плащания са, както следва: 16.06.2025 г., 16.12.2025 г., 16.06.2026 г., 16.12.2026 г., 16.06.2027 г., 16.12.2027 г., 16.06.2028 г., 16.12.2028 г., 16.06.2029 г., 16.12.2029 г.

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

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 16.12.2029 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата*
1	16.12.2021	16.06.2022	3.00 %	182	365	13.12.2021
2		16.12.2022	6M Euribor + 3.5%, min 3.0%	183	365	13.06.2022
3		16.06.2023		182	365	13.12.2022
4		16.12.2023		183	365	13.06.2023
5		16.06.2024		183	366	13.12.2023
6		16.12.2024		183	366	12.06.2024
7		16.06.2025		182	365	11.12.2024
8		16.12.2025		183	365	11.06.2025
9		16.06.2026		182	365	11.12.2025
10		16.12.2026		183	365	11.06.2026
11		16.06.2027		182	365	11.12.2026
12		16.12.2027		183	365	11.06.2027
13		16.06.2028		183	366	13.12.2027
14		16.12.2028		183	366	13.06.2028

15		16.06.2029		182	365	13.12.2028
16		16.12.2029		183	365	13.06.2029

Забележка: Датите са предварителни, т.к. евъзможно да бъдат променени, в случай че се промени условието да са три работни дни преди датата на падежа на лихвеното плащане.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	16.12.2021	16.06.2022	3.000%	14.96 лв.	448 767.12 лв.
2		16.12.2022	3.183%	15.96 лв.	478 758.08 лв.
3		16.06.2023	3.183%	15.87 лв.	476 141.92 лв.
4		16.12.2023	3.183%	15.96 лв.	478 758.08 лв.
5		16.06.2024	3.183%	15.92 лв.	477 450.00 лв.
6		16.12.2024	3.183%	15.92 лв.	477 450.00 лв.
7		16.06.2025	3.183%	15.87 лв.	476 141.92 лв.
8		16.12.2025	3.183%	14.36 лв.	430 882.27 лв.
9		16.06.2026	3.183%	12.70 лв.	380 913.53 лв.
10		16.12.2026	3.183%	11.17 лв.	335 130.66 лв.
11		16.06.2027	3.183%	9.52 лв.	285 685.15 лв.
12		16.12.2027	3.183%	7.98 лв.	239 379.04 лв.
13		16.06.2028	3.183%	6.37 лв.	190 980.00 лв.
14		16.12.2028	3.183%	4.77 лв.	143 235.00 лв.
15		16.06.2029	3.183%	3.17 лв.	95 228.38 лв.
16		16.12.2029	3.183%	1.60 лв.	47 875.81 лв.

Забележка: плащанията от 2 до 16 са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 14.04.2022 г. в размер на - 0.317%.

д) Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата

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

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

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

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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

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

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 16.12.2029 г.

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

Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване. Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;
- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в настоящия Документ за ценните книжа случаи на неизпълнение, при настъпването на които, довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документа за ценните книжа;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Документ за ценните книжа.

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	16.06.2025	182	365	3 000 000.00 лв.
2	16.12.2025	183	365	3 000 000.00 лв.
3	16.06.2026	182	365	3 000 000.00 лв.
4	16.12.2026	183	365	3 000 000.00 лв.
5	16.06.2027	182	365	3 000 000.00 лв.
6	16.12.2027	183	365	3 000 000.00 лв.
7	16.06.2028	183	366	3 000 000.00 лв.
8	16.12.2028	183	366	3 000 000.00 лв.
9	16.06.2029	182	365	3 000 000.00 лв.
10	16.12.2029	183	365	3 000 000.00 лв.

4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 3.5 %, но не по-нисък от 3.00 %.

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

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

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

$$HPR = (P_1 - P_0 + \sum CF) / P_0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P₁ - цената при продажбата на облигацията;

P₀ - цената на придобиване на облигацията;

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

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

Довереник на облигационерите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите, който е избран на първото общо събрание на облигационерите проведено на 12.01.2022 г. Емитентът е сключил договор с ИП „Кепитъл Инвест“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

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

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

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

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора. Довереникът има право от името и за сметка на облигационерите да получава застрахователни обезщетения от Гаранта във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на емитента по емисията облигации.

Довереникът има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
3. да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;
4. да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - б) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - в) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - г) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;
 - д) промяна в състоянието на застраховката, доколкото е бил уведомен от Емитента за такива;
4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
5. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
6. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
7. редовно да проверява наличността и състоянието на застраховката по смисъла сключения договор, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в него.

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

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които предприема;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

- а) да изиска от ЕМИТЕНТА да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
- б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
- в) да предявява искове против Емитента, включително и/или;
- г) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.
- д) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем;

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

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и следващи от договора за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите“ от 16.12.2021 г. за сключване/анексиране на и поддържане на Застраховката при условията на горепосочения договор;

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за промяна в състоянието на Застраховката.

3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);

4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу ЕМИТЕНТА е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За ЕМИТЕНТА е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и Анекс № 1 от 18.04.2022 г. са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София бул. „Братя Бъкстон“ № 40, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник ИП „Кепитъл Инвест“ ЕАД – гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Договорът и прилежащия анекс към него са публикувани и на интернет страницата на Емитента <http://www.idhbg.com/> .

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

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

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20211223125206 от 23.12.2021 г. Общото събрание на облигационерите се проведе на 12.01.2022 г., като на него бяха представени 100% от издадените облигации. С пълно единодушие (100% от представените облигации) облигационерите приеха предложението на Емитента, ИП „Кепитъл Инвест“ ЕАД да бъде избран за Довереник на облигационерите.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ и чл. 47, ал. 8 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от 13.12.2021 г.

4.13. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 16.12.2021 г.

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

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

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

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

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

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

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват

необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на извънредно общо събрание на акционерите на Емитента от 13.12.2021 г. за издаване на настоящата емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

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

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

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

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

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

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

Чуждестранни притежатели

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

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

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

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

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

Задължения за удържане на данък

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

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

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации е инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369, LEI код 8945007TB0JVC9EJXT20, на основания подписан договор с дружеството Емитент. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е със седалище и адрес на управление: със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, телефон + 359 52 601 594, лице за контакт – Иво Петров, електронна поща - office@abvinvest.eu.

5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

5.1. Условия, на които се подчинява предлагането

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

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

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

5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата,

определена от Съвета на директорите на БФБ, след подаване на съответното заявление за допускане до търговия на регулиран пазар и одобрението му от ръководството на борсовия оператор. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

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

5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 30 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

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

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

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

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации.

Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

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

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

5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакви права за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

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

5.2. План пласиране и разпределение

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача.

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

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

5.4. Пласиране и поемане

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

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

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

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

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

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

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

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

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

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

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

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

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

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

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг алтернативен пазар, но е възможно след одобрение на настоящия проспект, емисията да бъде заявена за търговия на многостранна система за търговия (MTF – София), организирана от ИП „Капман“ АД. Указването на по-горните обстоятелства не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ и MTF – София непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

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

Към датата на настоящият Проспект под борсов код 6R1A на БФБ АД, Сегмент за облигации и под борсов код mIDHB1 на многостранната система за търговия (MTF – София), организирана от ИП „Капман“ АД, се търгуват издени от Емитента облигации с ISIN код BG2100019160. Облигационния заем е издаден на 22.12.2016 г., със сročност от 8 години и е на стойност 10 000 000 евро, разпределен в 10 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени със застраховка облигации при 5.00 % годишна лихва.

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

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

8.1. Същност на гаранцията

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 35 174 506.84 лева и е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по ЕМИСИЯТА, както следва:

- Общ размер на главницата по облигациите от ЕМИСИЯТА – съгласно Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал.2 от Търговския закон с лимит до 30 000 000.00 лева (тридесет милиона лева);

- Общ размер на лихвите по облигациите от ЕМИСИЯТА – съгласно Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал.2 от Търговския закон с лимит до 5 174 506,84 лева (пет милиона сто седемдесет и четири хиляди петстотин и шест лева и осемдесет и четири стотинки).

Срокът на полицата е до 30.01.2030 г. и Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

8.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 16.12.2021 г. Срокът на застрахователна полица № 21 100 1408 0000941348 е до 30.01.2030 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100018212. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Застрахователят обезщетява застрахования отделно за разходите, които е направил за ограничаване на вредите, когато е действал с необходимата за случая грижа, дори ако усилията му са останали безрезултатни. В този случай застрахователят може да бъде задължаван и над застрахователната сума, когато разходите са били направени в изпълнение на негови указания.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 5 от Застрахователната полица № 21 100 1408 0000941348, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно чл. 5 от Застрахователната полица № 21 100 1408 0000941348 по застраховката няма да се покриват вземания единствено в случаите, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 11 от Застрахователната полица № 21 100 1408 0000941348 (с промяна в Добавък №1 от 14.04.2022 г. към полицата), покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло.

8.3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

8.3.1. Отговорни лица

ЗАД „Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за Гаранта. Съставителят на финансовите отчети на дружеството, посочени в настоящия проспект за допускане до търговия на емисия облигации – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

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

8.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е 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, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2020 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2020 г.

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

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2020 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

8.3.3. Рискови фактори

Застрахователен риск

Не се очаква увеличаване на размера на изплатените щети в следствие на пандемията. Въпреки това разпространението на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Застрахователно дружество, ниският процент от хора, разполагащи с „зелен сертификат“, предвид малкия процент на ваксинираното население може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите задължения по застрахователни полици с разсрочено плащане на премията.

Пандемията от COVID-19

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни се намира в епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19 и формирана пета вълна на развитие на заболяемостта. Тя се характеризира с високо ниво на отчетените положителни случай на новия вариант на COVID-19 – Омикрон, но с по-слабо протичане на заболяването, което пък не се отразява така натоварващо на здравната система, спрямо предходните вълни. Въпреки това смъртността в страната продължава да е висока, в сравнение с другите страни, особено тези с напреднала ваксинационна програма, чиито правителства предприемат вече мерки за частично или пълно отпадане на епидемиологичните мерки.

Застрахователният сектор не е пряко засегнат от епидемиологична обстановка освен с оглед мерките, които следва да бъдат прилаганите за ограничаване на заразата (въвеждане на „зелен сертификат“ на служителите и клиентите, ограничаване до 50% на присъственоост, носене на маски в обектите, дезинфекция на помещенията и т.н.). Здравното застраховане в страната ни е слабо развито и пандемията не поражда риск от изплащане на големи обезщетения за застрахователния сектор. В същото време обаче косвените щети за бранша могат да бъдат големи, заради влошеното финансово състояние на клиентите на застрахователните дружества – най-вече ресторанти, хотели, заведения и пр.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

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

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от

промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на последно изготвения финансов отчет. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация в т. 8.3.11 по-долу, Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

8.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. ЗАД „Армеец“ е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

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

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е

специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 25.02.2022 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: от A- (BG) на A (BG);
- перспектива : Стабилна

с което изразява становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла, както и оценява положително поддържаните в последните пет години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка. (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

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

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

8.3.5. Преглед на стопанската дейност

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

Видно от завереният годишен финансов отчет на Гаранта за 2020 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла общо 81%. Продажбите на полици Каско на МПС през 2020 г. възлизат на 125 205 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е

увеличил с 3% пункта и е 61%. Като абсолютна сума намалението на премиения приход е с близо 4 мил. лв. спрямо 2019 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 41 022 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителния дял на застраховката е намалал с 5.2% през 2020 г. По застраховката се наблюдава намаление на премиения приход в абсолютна сума с близо 15 мил. лв. Задължителната застраховка ГО, която е основна застраховка от този клас е с принос за 2020 г. в размер на 40 633 хил. лв. и дял в портфейла в размер на 19.8% при 24.9 % през 2019, т.е. е отчетен спад, който в абсолютна стойност на това намаление е в размер на 14 824 хил. лв. Този спад се дължи на голямото намаление на цените по застраховката на конкурентни на Гаранта застрахователи и като следствие – намален обем на сключени полици от ЗАД „Армеец“.

Застраховка Помощ при пътуване с приход 2 049 хил. лв. е най-засегнатата от пандемията, свързана с разпространението на вируса COVID-19, поради колапса на туристическият сектор. Застраховката реализира 63% спад през 2020 г. спрямо 2019 г., като делът и в портфейла на Гаранта пада от 2.5% през 2019 г. на 1% за изминалата 2020 г.

Към четвърто тримесечие на 2021 г. видно от изнесената статистика на надзорния орган, ЗАД „Армеец“ АД е реализирал брутен премиен приход в размер 217 331 381 лв. и е на пето място с пазарен дял от 9.13%. С най-голям дял от брутен премиен приход от началото на 2021 г. до 31.10.2021 г. са застраховките:

- Застраховка на сухопътни превозни средства (без релсови превозни средства), известна още под наименованието Автокаско, с реализиран приход в размер на 134 628 933 лв. или 61.92% от общия за Гаранта и
- Застраховка Гражданска отговорност с реализиран приход в размер на 43 490 015 лв. или 20.01% от общия за Гаранта.

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

Освен продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 върху икономическият и социален живот, след публикуването на одитирания финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван технически финансов отчет е този за четвъртото тримесечие на 2021 г. Същите могат да бъдат открити в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>

8.3.6. Организационна структура

Гаранта е част от групата на „Химимпорт“ АД.

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

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

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

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2021 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие към 31.12.2021 г. (%)
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Неодитиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 31.12.2021 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративния сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

8.3.7. Информация за тенденциите

Според анализ на „Асоциация на българските застрахователи“ относно публикуваните от КФН данни за застрахователния пазар към края на четвъртото тримесечие на 2021 г. е ясно очертана тенденция за динамичен пазарен растеж. Бщо за застрахователния пазар ръстът на премиения приход е 12,7%, като сумата достига 3 247 млн. лв. Изплатените обезщетения са с 7 % по-високи спрямо същия период на 2020 г. и възлизат на 1 295 млн.лв. Това е сериозен ръст в контекста на пандемията, ограничителните мерки, понижението на жизнения стандарт на много домакинства и стагнацията в редица сектори на икономиката. Доброто пазарно представяне се вижда и при сравнение на резултатите с предпандемичната 2019 г. - премиеният приход към декември 2021 г. бележи 11,5% ръст спрямо този от същия период през 2019 г. Особено интензивно е развитието на животозастраховането, което не само се възстановява от спада на 2020 г., но и отбелязва 22 % ръст в премиения приход спрямо предпандемичната 2019 г. През 2021 г. делът на животозастраховането в премиения приход общо за пазара достига 19%, като за сравнение през 2019 г. е бил 17%, а през 2020 г. – 15%.

Пазарът на общо застраховане постига ръст на премиения приход от 8.2 % на годишна база и към м. декември 2021 г. е в размер на 2 640 млн. лв. Изплатени са обезщетения за 1 059 млн. лв. Значителен ръст от 13,3% отбелязва застраховка „Пожар и други опасности“ с премиен приход от 105 млн.лв., като заедно с това има ръст и при изплатените обезщетения от 32%. По линия на застраховка „Кражба, грабеж, вандализъм“ премиеният приход е в размер на 22 млн. лв., като ръстът спрямо 2020 г. е 6,4%.

Развитието по линия застраховка „Пътуване в чужбина“ е особено динамично с постигнат ръст на премиения приход от 96% на годишна база към м. декември 2021 г. Показателно е също, че събраните премии от 75 млн. лв. са близо два пъти повече от премиения приход по тази застраховка от края на предпандемичната 2019 г. Заедно с това

нарастват и изплатените обезщетения – на годишна база към м. декември 2021 г. ръстът е 40%, а сумата достига 11 млн. лв. Възможно е сред причините за интензивното развитие да е и повишеното разбиране сред потребителите за смисъла и ползата от тази застраховка покрай пандемичната ситуаци.

Пазарните данни към м. декември 2021 г. очертават година на изключително представяне за животозастраховането. Постигнатият ръст на годишна база е цели 38%, като такъв значим и изпреварващ общото застраховане темп на нарастване е рядко явление за българския пазар. Премийният приход в животозастраховането е 607 млн. лв., а изплатените обезщетения възлизат на 236 млн. лв., с 20% повече спрямо същия период на 2020 г. Особено интензивен е ръстът на премийния приход по линия на застраховка „Живот“, свързана с инвестиционен фонд - 127 % на годишна база към м. декември 2021 г., а събраните премии са в размер на 246 млн. лв. За сравнение, през същия период на 2019 г. те са възлизали на 91 млн. лв., а за 2020 г. - на 108 млн. лв. Това развитие се дължи на редица причини, сред които търсенето на по-изгодни алтернативи за управление на спестяванията. Очаквано, застраховка „Живот“, свързана с инвестиционен фонд има водещ дял от цели 40,4% в общия премийен приход в животозастраховането. На второ място се нареждат смесените застраховки „Живот“ с дял от близо 20% и премийен приход от 120 млн. лв., следвани от рисковите „Живот“ (само с покрит риск смърт) с дял от 14% и премийен приход от 85 млн. лв. Особено показателен е силният ръст на обезщетенията по линия на рисковата „Живот“ – с цели 79% на годишна база към м. декември 2021 г. – който най-вероятно идва в резултат на пандемията COVID-19 и тежките последици от нея за живота и здравето. Устойчив остава трендът за повишен интерес към здравните застраховки през 2021 г. Заедно това е видна тенденцията за изпреварващ темп на увеличение на обезщетенията спрямо нарастването на премийния приход, отново вероятно в резултат на пандемията. По линия на застраховка „Заболяване“ ръстът на премийния приход спрямо предходната 2020 г. е малко над 13%, а на обезщетенията – около 18%.

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“ поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, с ограничения от различно естество е вероятно да бъдат въведени отново след края на летния сезон, като отново се очаква да беде на преден план ниският процент ваксинирани в страната. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“.

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2020 г.) до датата на Проспекта.

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

8.3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

8.3.9. Административни, управителни и надзорни органи

ЗАД „Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

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

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на ЗАД „Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на ЗАД „Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на ЗАД „Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на ЗАД „Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, Милен Кънчев Кънчев.

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

Миролуб Панчев Иванов - член на УС и представляващ ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролуб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС и представляващ ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Вася Кокинова-Моллова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на ЗАД „Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2022 г.

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

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

8.3.10. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, 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 юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху ЗАД „Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2020 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинният отчет към 31.12.2021 г. е изготвен съгласно разпоредбите на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
Премиен приход	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(88 163)
Премиен приход, нетно	117 143
Застрахователни суми и обезщетения	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 556
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	28
Административни разходи	(18 784)
Разходи за персонала	(19 249)
Други разходи, нетно	(5 796)
Печалба от финансови активи, нетно	612
Финансови приходи, нетно	753
Печалба преди данъци	7 429
Разходи за данъци върху дохода	(871)
Печалба за периода	6 558
Общ всеобхватен доход за периода	6 558

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2020 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Технически отчет	
Брутни начислени премии	217 331
Отстъпени премии на презастрахователи	(85 313)
Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв	(7 280)
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	(666)
Премиен приход, нетно от презастраховане	124 072
Друг технически приход, нетен от презастраховане	595
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	(57 192)
Дял на презастрахователите	26 636
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	29 506
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	(11 096)
Промяна в други технически резерви, нетни от презастрахован	163
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	(57)
Аквизационни разходи	(47 654)
Административни разходи	(33 739)
Презастрахователни комисиони и участие в печалбата	21 927
Общо нетни оперативни разходи	(59 466)
Други технически разходи, нетни от презастраховане	(4 295)
Салдо на техническия отчет по общо застраховане	22 230
Нетехнически отчет	
Приходи от инвестиции	13 113
Разходи по инвестиции	(7 102)
Друг приход	1 189
Други разходи, включително преоценки на стойности	(11 812)
Печалба (загуба) за периода	17 618

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	5 376
Имоти, машини и съоръжения	12 238
Инвестиционни имоти	29 555
Материални запаси	1 486
Финансови активи	141 300
Вземания по застрахователни договори	45 616
Презастрахователни активи	80 379
Търговски и други вземания	21 981
Вземания от свързани лица	56 305
Пари и парични еквиваленти	10 942
Общо активи	405 178

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)

Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663
Общо собствен капитал	91 738
Пасиви	
Застрахователни резерви	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	21 040
Задължения по лизингови договори	972
Търговски и други задължения	8 617
Задължения към свързани лица	20 771
Пенсионни и други задължения към персонала	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	968
Общо пасиви	313 440
Общо собствен капитал и пасиви	405 178

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	2 153
Инвестиции	184 525
Вземания	156 043
Дял на презастрахователите в техническите резерви	68 706
Други активи	19 319
Разходи за бъдещи периоди	566
Общо активи	432 477

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Резерви	54 056
Неразпределена печалба	4 663
Печалба или загуба за финансовата година	17 618
Общо собствен капитал	109 356
Пасиви	
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ	236 075
Пренос-премиен резерв	95 140
Резерв за предстоящи плащания	139 647
Резерв за бонуси и отстъпки	1 288
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	87 046
Задължения по преки застрахователни операции	13 362
Задължения по презастрахователни операции	30 483
Облигационни заеми	20 000
Други задължения	23 201
Общо пасиви	432 477
Общо собствен капитал и пасиви	541 833

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
Оперативна дейност	
Постъпления по застрахователни договори	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	8 762
Плащания по застрахователни договори	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(15 415)
Плащания към доставчици	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 082)
Платен данък върху дохода	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(2 713)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 640
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 753
Инвестиционна дейност	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(273)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	5 784
Плащания по предоставени заеми	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	7 009
Получени лихви	440
Получени дивиденди	3
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	4 059
Финансова дейност	
Плащания по получени заеми	(8 030)
Платени лихви	(752)
Плащания по финансов лизинг	(1 040)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 830)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	6 960
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 942

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2020 г.

Завереният годишен финансов отчет на Застрахователя, поясненията към него и одиторските доклади за 2020 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2020 г. е одитирана от одиторските дружества „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Марий Апостолов) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2020 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Междинният (технически) финансов отчет на Гаранта към 30.11.2021 г. е неодитиран.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на ЗАД „Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 649 бр., като около 35% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 701 бр.
3. Административни дела – 2 бр.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е вискател – 125 бр.

Обемът на делата в портфолиото на ЗАД „Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.11.2021 г. до датата на настоящия Документ.

8.3.12. Допълнителна информация за Гаранта.

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

ЗАД „Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, вписан с номер 20130508140322. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на ЗАД „Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

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

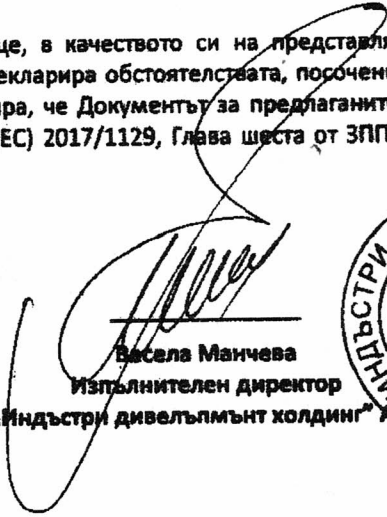
8.4. Налични документи.

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

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;


- ✓ Докладът на независимите одитори на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000941348 и Добавък № 1 към него от 14.04.2022 г. – в офиса на Емитента в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40 и на електронната страница на Емитента <http://www.idhbg.com/>.

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

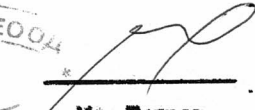

Васала Манчева
Изпълнителен директор
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД*




Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


д-р Любен Гусинов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД




Иво Петров
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Миролjub Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД




Константин Велев
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД