

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

РЕЗЮМЕ

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

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Проспектът съдържа цялата информация за "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение № 214-Е от 31.03.2026 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

Дата: 09.03.2026 г.

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 896 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

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

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

• **"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, с работно време от 09:00 ч. – 17:00 ч.; тел.: +359 2 862347, електронна поща – diyangeorgiev90@gmail.com, лице за контакт – Диян Георгиев

• **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 09:00 ч. – 17:00 ч.; тел.: +359 52 601 594, ел. поща: office@abvinvest.eu, лице за контакт – Иво Петров

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

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

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа: Емитент на облигациите е "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG2100001267.
Идентификационни данни и данни за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС): "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 121227792, LEI код: 8945007ODMZAWUUF0150, седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, тел.: +359 2 862347, електронна поща – diyangeorgiev90@gmail.com , лице за контакт – Диян Георгиев
Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар: "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 121227792, LEI код: 8945007ODMZAWUUF0150, седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, тел.: +359 2 862347, електронна поща – diyangeorgiev90@gmail.com , лице за контакт – Диян Георгиев
Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта: Комисия за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, п.к. 1000, р-н Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg .
Дата на одобряване на проспекта: Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 214-Е от 31.03.2026 г.
Предупреждения към инвеститорите: <ul style="list-style-type: none">Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта.Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора.Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното законодателство, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Информация за Емитента "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

<p><i>Кой е емитентът на ценните книжа?</i> Наименованието на Емитента е "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.</p>		
<p><i>Седалище и правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> Търговско наименование на емитента на емисията облигации е "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД). "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. Емитентът е вписан в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 121227792, със седалище и адрес на управление, седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40, тел.: +359 2 862347. Дружеството е с LEI код 8945007ODMZAWUUF0150.</p>		
<p><i>Основни дейности:</i> Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти; отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.</p>		
<p><i>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого:</i> Към датата на проспекта внесенияят напълно основен капитал е 5 090 271.75 евро и е разпределен в 9 980 925 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро. (9 980 925 бр. x 0.51 евро. номинал). Основни акционери в дружеството са: „Дивелъпмънт Груп“ АД – 3 250 091 бр. акции или 32.56% от капитала; „Загора Фининвест“ АД – 705 833 бр. акции или 7.07% от капитала; УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 674 721 бр. акции или 6.76% от капитала; УПФ „Съгласие“ – 643 306 бр. акции или 6.45% от капитала.</p>		
<p><i>Идентификационните данни на основните му управляващи директори:</i> "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Весела Пламенова Манчева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, Николай Петев Петков – Председател на Съвета на директорите и Мария Атанасова Караджова – Независим член на СД; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.</p>		
<p><i>Идентификационните данни на законово определените му одитори:</i> Одитираният годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Стоян Димитров Стоянов, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0043 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, тел.: +359 888 504 095, e-mail: bulodit@abv.bg, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество "Бул Одит" ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1000, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, представлявано Стоян Димитров Стоянов..</p>		
<p><i>Избрана основна финансова информация относно Емитента:</i> Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г. и от консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.</p>		
Отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)		
	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.
	Одитирани консолидирани данни	Неодитирани консолидирани данни
Печалба/Загуба за периода	3 855	4 649
Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)		
	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.
	Одитирани консолидирани данни	Неодитирани консолидирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	128 143	102 834
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.99	2.19
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	1.86	1.40

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.
	Одитирани консолидирани данни	Неодитирани консолидирани данни
Нетни парични потоци от оперативни дейности	13 651	11 497
Нетни парични потоци от финансови дейности	(13 616)	(13 741)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 622	1 148

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

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

Одиторският доклад, относно одита на годишния финансов отчет за 2024 г. не е бил отказан и в него не е изразявано квалифицирано мнение от страна на одитора. В одиторския доклад е подчертан следния ключов одиторски въпрос:

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

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

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

1. Систематични рискове – политически риск; военен конфликт в Украйна; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск.
2. Несистематични рискове – риск от промяна в контрола на Дружеството, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

Кои са основните характеристики на ценните книжа?

- Вид на облигациите:

Облигациите са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени с идентификационен номер ISIN BG2100001267. Всички облигации от емисията, за която се иска допускане за търговия, са един клас.

- Тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 10 000 (десет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 10 000 000 (десет милиона) евро. Срокът на емисията е 8 години (падеж 26.01.2034 г.). Емисията облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД е издадена в евро.

• **Правата, материализирани в ценните книжа:**

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

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

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

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

Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на облигации.

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

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20260130110348, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 5.75%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на падежите на лихвените плащания са както следва: 26.07.2026 г., 26.01.2027 г., 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г., 26.07.2032 г., 26.01.2033 г., 26.07.2033 г., 26.01.2034 г.

Погасяването на главницата се извършва на 10 равни вноски, като всяка вноска е на стойност 1 000 хил. евро. Датите на падежите на главничните плащания са както следва: 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г., 26.07.2032 г., 26.01.2033 г., 26.07.2033 г., 26.01.2034 г.

Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Има ли гаранция свързана с ценните книжа?

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

Естество и обхват на гаранцията: Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 22 януари 2026 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро, както и на вземанията за всички дължими върху главницата, "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Юг Маркет“ ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 13 304 989.29 евро. Застраховката, обезпечаваша облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 26.01.2026 г. Срокът на застрахователната полица е до 28.03.2034 г. Емитентът планира след 180 дни от емитирането на облигацията емитента планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Кой гарантира ценните книжа: Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51. Телефон: 02 9811 340. Електронна страница: www.armeec.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 евро и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13 (петдесет и едно евро и 13 евроцента). „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР), отговарящ на изискването на чл. 34, дял Четвърти от Наредба №2 на КФН от 09.11.2021 г.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2024 г. и неодитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход /хил. лв./

	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Печалба за периода	11 633	20 672

Отчет за финансовото състояние

	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	271 908	299 114
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	9.92	10.91

Отчет за паричните потоци /хил. лв./

	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Нетни парични потоци от оперативни дейности	51 098	62 438
Нетни парични потоци от финансови дейности	(3 165)	(13 087)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(27 393)	(2 353)

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

Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, чл. 47 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД от 22.01.2026 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 26.01.2026 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допускати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 19 340.19 евро/37 826.12 лв. или 1.93 евро/3.78 лв. на облигация и са за сметка на Емитента. При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 121227792 LEI код 8945007ODMZAWUUF0150. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40, тел. +359 2 862347, лице за контакт – Диян Георгиев/ Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща - diyangeorgiev90@gmail.com.

Защо е съставен този проспект?

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

❖ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 10 000 облигации на "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 22.01.2026 г. със следните цели: средствата от първичното частно предлагане ще бъдат използвани от дружеството за създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, придобиване на ценни книжа и недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба; инвестиции в дъщерни предприятия от холдинговата структура; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем. Емисията облигации е втора за "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД.

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

Не са налице споразумения за поемане.

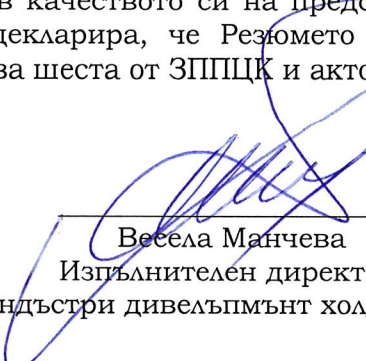
❖ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На "ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД не са известни съществени конфликти на интереси възникнали във връзка с предлагането или допускането до търговия, по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

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

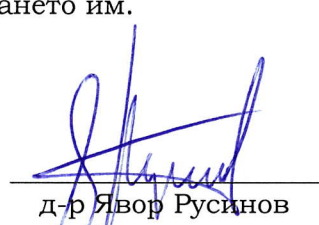
"ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ" АД

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

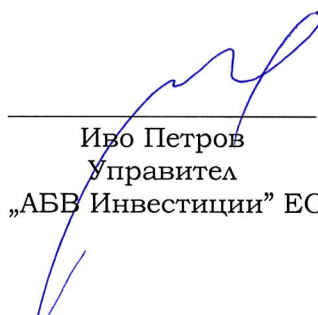


Весела Манчева
Изпълнителен директор
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

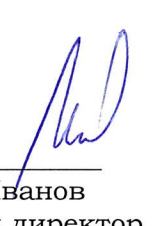


д-р Явор Русинов
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

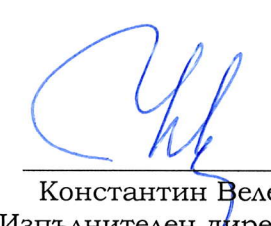


Иво Петров
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

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



Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД