

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД
ISIN: BG1100043980

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

**ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ
УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

9 000 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	1.80	16 200 000.00
Номинална стойност	1.00	9 000 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0026	23 600.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	1.7974	16 176 400.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № от2018 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

11.01.2018 година

Членовете на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД гр. София 1000, район Средец ул. „Уилям Гладстон“ № 54 09:00 – 17:00 ч. тел. + 359 884 27 44 51, от 9.00 - 17.00 ч. st.avramova@abv.bg Весела Манчева – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна ул. „Цар Асен I-ви“ № 20 09:00 – 17:00 ч. + 359 52 601 594 draganov@abvinvest.eu Драган Драганов – Управител

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД (www.basemarket.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на емисията акции, на информационния портал fininfo.news.bg (www.fininfo.news.bg), на интернет страницата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД (<http://razvitie.ibox.bg>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (<http://abvinvest.eu>).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори“ (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД рискове.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	19
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	25
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	27
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	27
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	30
11.	НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	36
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	36
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	36
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	36
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	39
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	39
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	40
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	41
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	41
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	42
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	48
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	48
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	49
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	49

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса – София“ АД

ЦД - „Централен депозитар“ АД

БНБ - Българска народна банка

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общо събрание на акционерите

ИП - инвестиционен посредник

ЕС - Европейски съюз

ТЗ - Търговски закон

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти

ЗДСИЦ - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

Съвет на директорите

Майя Ангелова Пенева – Председател на Съвета на директорите

Весела Пламенова Манчева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Биляна Илиева Вълкова – член на Съвета на директорите

Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 20, представляван от Драган Ангелов Драганов - Управител и Камен Димов Димов – Управител.

Съставители на финансовите отчети

Съставителят на годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2014 г., Сашка Ивчева (не е служител на Дружеството), в качеството си на главен счетоводител, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента за периода, в който е била отговорна за съставянето им, по отношение на информацията, която е включена в Проспекта.

Съставителят на годишните консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2015 г. и 2016 г., годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., както и на междинните консолидирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2016 г. Маргарита Николова (не е служител на Дружеството), в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Съставителят на междинните консолидирани и индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2017 г. „Ес Еф България“ ЕООД, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одитори

Одиторът, проверил и заверил годишния индивидуален финансов отчет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2014 г. – **одиторско дружество „Дурин и партньори“ ООД**, ЕИК 121478307, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Юри Венелин“ № 17А, ет. 1, ап. 5, член на ИДЕС под № 038, чрез регистриран одитор Даниела Дурина, ДЕС № 0473 проверила и завершила годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2014 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети.

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

1.2. Декларация, от тези които отговарят за Регистрационния документ

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД – Весела Пламенова Манчева, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник **декларират, че:**

- при изготвянето на Регистрационния документ е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството заедно с членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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

„Дурин и партньори“ ООД, одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121478307, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, „Юри Венелин“ № 17А, ет. 1, ап. 5, е одитирало индивидуалния финансов отчет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за годината, приключваща на 31.12.2014 г.

„Дурин и партньори“ ООД е вписано в регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 038). Даниела Дурина, регистриран одитор (рег. № 0473 в регистъра на ИДЕС) е извършила проверката на индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2014 г.

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

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

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

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени

На редовно ОСА, проведено на 22.06.2015 г., е взето решение за избор на нов одитор, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. – „Семпер Фортис Одит“

ЕООД. След проведено съгласуване с одиторското предприятие обаче бе установена невъзможност за включване на Дружеството в годишния план на регистрирания одитор, което наложи да се прибегне към избор на нов одитор.

На извънредно ОСА, проведено на 24.02.2016 г., е взето решение за избор на нов одитор – „Грант Торнтон“ ООД, който да провери и завери годишните отчети на дружеството за 2015 г.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишните консолидирани финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., междинните консолидирани финансови отчети на Дружеството към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г. и междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014*
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	981	981	981	981	981
Общи резерви	193	193	193	87	-
Други резерви	324	291	321	291	378
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	1 810	1 283	1283	(920)	(142)
Печалба за годината	265	(657)	527	2 309	(680)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	3 573	2 091	3 305	2 748	537
Неконтролиращо участие	2 440	1 596	2 610	1 758	-
Общо собствен капитал	6 013	3 687	5 915	4 506	537
Пасиви					
Нетекущи пасиви					
Задължения по облигационни заеми	19 549	-	19 550	-	-
Задължения по заеми	11 386	11 910	11 539	5 600	-
Нетекущи пасиви	30 935	11 910	31 089	5 600	-
Текущи пасиви					
Задължения по облигационни заеми	268	-	26	-	-
Задължения по заеми	6 031	4 468	461	4 082	-
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	9	5	4	3	-
Задължения към свързани лица	9	8	10	5	-
Търговски и други задължения	2 981	538	2 281	1 233	4
Данъчни задължения	113	7	46	24	-
Текущи пасиви	9 411	5 026	2 828	5 347	4
Общо пасиви	40 349	16 936	33 917	10 947	4
Общо собствен капитал и пасиви	46 359	20 623	39 832	15 453	541

* Данни от индивидуалния финансов отчет

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	30 септември		31 декември		
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.	2014 г.*
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	424	98	132	92	29
Други приходи	-	(27)	24	3	4
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	2 467	4 024	-

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Оперативни разходи	(455)	(186)	(300)	(339)	(168)
Печалба от оперативна дейност	(31)	(61)	2 323	3 780	(135)
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	92	(343)	(328)	(157)	-
Печалба от бизнес комбинации	-	(16)	16	-	-
Печалба от операции с финансови активи	773	-	33	-	-
Други финансови позиции	-	-	-	356	-
Финансови разходи	(1 495)	(437)	(673)	(163)	(586)
Финансови приходи	756	6	8	-	41
Печалба преди данъци	95	(819)	1 379	3 816	(680)
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	(10)	-
Печалба за годината	95	(819)	1 379	3 806	(680)
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	(170)	(162)	852	1 497	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	265	(657)	527	2 309	-
Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:					
Преоценка на финансовите активи на разположение за продажба	3	-	30	-	-
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	30	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	(98)	(819)	1 409	3 806	(680)
Общ всеобхватен доход за годината отнасящ се до:					
Неконтролиращото участие	(170)	(162)	852	1 497	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	268	(657)	557	2 309	(680)

* Данни от индивидуалния финансов отчет

Дружеството не е разпределяло дивидент за 2014 и 2015 година. На проведеното на 28.06.2017 г. редовно ОСА е взето решение реализираната от Дружеството счетоводна загуба в размер на 82 хил. лв. през 2016 г. да бъде отнесена към непокрита загуба за минали години.

Финансова информация от одитираните индивидуални годишни финансови отчети за периодите завършващи на 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от неодитираните междинни индивидуални финансови отчети на дружеството за периодите завършващи на 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	981	981	981	981	981
Общи резерви	193	193	193	87	-
Други резерви	291	291	291	291	378
Натрупана загуба	(538)	(847)	(904)	(716)	(432)
Неразпределена печалба	-	-	-	-	290
Печалба/загуба за текуща година	-	-	-	-	(680)
Общо собствен капитал	927	618	561	643	537
Пасиви					
Нетекущи пасиви					
Задължения по облигационни заеми	19 549	-	19 550	-	-
Задължения по заеми	-	36	92	81	-
Нетекущи пасиви	19 549	36	19 642	81	-
Текущи пасиви					

Краткосрочни задължения по издадени облигации	265	-	26	-	-
Задължения по заеми	5 872	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	38	1	49	-	-
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	-	2	-	-	-
Търговски и други задължения	2 110	456	2 072	462	4
Текущи пасиви	8 285	459	2 147	462	4
Общо пасиви	27 834	495	21 789	543	4
Общо собствен капитал и пасиви	28 761	1 113	22 350	1 186	541

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.	2014 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от продажби	-	7	7	20	33
Оперативни разходи	(161)	(36)	(89)	(65)	(168)
Загуба от оперативна дейност	(161)	(29)	(82)	(45)	(135)
Печалба от операции с финансови активи	773	-	33	154	-
Финансови приходи	841	6	8	-	-
Финансови разходи	(1 087)	(2)	(41)	(3)	-
Финансови приходи/(разходи) - нетно	-	-	-	-	(545)
Нетна печалба/(загуба) за периода	366	(25)	(82)	106	(680)

Пояснения, относно разпределения финансов резултат през периода на представената историческа информация.

През последните три години дружеството не е разпределяло дивидент.

Финансовият резултат от дейността на индивидуална основа за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2016 г. е загуба в размер на 82 хил. лв. спрямо отчетена печалба за 2015 г. от 106 хил. лв.) и отчетена загуба от 680 хил. лв. за 2014 г.

Към датата на последния изготвен одитиран индивидуален годишен финансов отчет (31.12.2016 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 561 хил. лв., като същият е по-малък от регистрирания акционерен капитал от 981 хил. лв. Към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (30.09.2017 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 927 хил. лв., като същия е по-малък от регистрирания акционерен капитал от 981 хил. лв.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

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

4.1. Систематични рискове

Макроикономически риск

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

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

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г.

Безработица

Годините на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха

дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9% – 12.2%. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

Политически риск

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

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

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

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

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни

валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

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

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през годините след развитието на финансовата криза и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка. След ръста в икономиката от последните години обаче в последно обявения рейтинг от началото на декември 2017 г. Standard & Poor's повиши оценката за страната ни.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

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

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат

негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

4.2. Несистематични рискове

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Може да се наложи Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

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

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

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

Валутен риск

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

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Лихвен риск

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

Ликвидния риск

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

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

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

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

Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

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

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

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

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

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

Риск от продължителна декапитализация на Емитента

Както бе посочено в т. 3 на този Регистрационен документ към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (30.09.2017 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 927 хил. лв., като същия е по-малък от регистрирания акционерен капитал от 981 хил. лв. Декапитализацията на дружеството е един от основните рискове пред всяка стопанска единица. Ръководството на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД полага максимални усилия за повишаване на балансовата стойност на акции на Дружеството, но не може да гарантира че такова повишаване ще бъде налице.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите към позиции, които не са включени във водещите индекси на БФБ към момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството.

Специфични рискове за дъщерните дружества

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

Недвижими имоти:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите;
- ниска ликвидност на недвижимите имоти;
- увеличение на разходите за строителство и ремонт;
- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране.

Инвестиционно посредничество:

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

Сделки със финансови инструменти:

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

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

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

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

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

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

5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

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

5.1.3. Дата на създаване и продължителността на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

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

5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателство съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище

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

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

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

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

Дружеството е учредено на проведено на 25.09.1996 г. Учредително събрание на Приватизационен фонд „Развитие“.

Фондът е регистриран с решение на Софийски градски съд от 12.11.1996 г. по ф.д. 13165/1996 г. с капитал 732 318 000 (неденоминирани) лв., разпределени в 732 318 акции с номинална стойност 1 000 (неденоминирани) лв.

С решение на Софийски градски съд от 08.04.1997 г. капиталът на Емитента е увеличен от 732 318 000 (неденоминирани) лв. на 745 625 000 (неденоминирани) лв.

С решение на Софийски градски съд от 19.01.1998 г. бе вписана промяна в наименованието на Емитента на „Развитие-Индустрия Холдинг“ АД.

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

С решение на Софийски градски съд от 20.03.1999 г. капиталът на Емитента е увеличен от 745 625 000 (неденоминирани) лв. на 980 925 000 (неденоминирани) лв.

С решение на Софийски градски съд от 26.01.2000 г. капиталът на Емитента е променен от 980 925 000 (неденоминирани) лв. на 980 925 лв., разпределен в 980 925 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

След развитието на глобалната криза мениджмънта на „Развитие-Индустрия Холдинг“ АД предприема действия към оптимизиране на портфолиото от инвестиции. Реализирани бяха действия в следните аспекти:

- реструктуриране на разходите;
- гъвкаво използване на работната сила и участие в програми финансирани от правителството за набиране на работна ръка;
- ефективно управление и контрол на финансовите ресурси;
- осигуряване на работен капитал чрез обратно финансиране на нуждаещите се дружества, за нормално функциониране на стопанската дейност;
- оказване на специализирани консултантски услуги от дружеството-майка, за преодоляване на икономическите затруднения и задържане на добрите специалисти по места.

Въпреки това през 2013 г. и 2014 г. Дружеството продава участията си в повечето дъщерни дружества, а при други намалява участието си в дъщерните дружества до ниво, при които те спират да бъдат квалифицирани като дъщерни. Вследствие, на което още към второто тримесечие на 2014 г. отпада задължението на Дружеството да изготвя отчети на консолидирана основа. Към края на 2013 г. дружеството притежава участия в четири дъщерни предприятия (според годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.):

- „Спорт“ АД – дялово участие в размер 95,12 % от капитала;
- „Адара“ АД – дялово участие в размер 73,96 % от капитала;
- „Буря“ АД – дялово участие в размер 54,47 % от капитала;
- „Модно облекло“ АД – дялово участие в размер 52,99 % от капитала.

Общата оценка на участията в четирите дъщерни дружества е 399 хил. лв.

Дружеството притежава и участие в едно асоциирано предприятие – „Интрасмаш Инженеринг“ АД. Оценка на участието в това дружество е на стойност 1 497 хил. лв.

Вследствие на продажбите на тези участия Дружеството е реализирало нетен резултат - загуба в размер 537 хил. лв., отчетени в индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2014 г.

С вписване от 26.06.2014 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е променено наименованието на Емитента на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, каквото е и към настоящия момент.

През последните две финансови години:

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

- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100019160. Емисията е в размер на 10 млн. евро, издадена на 22.12.2016 г., с лихвен процент – 5.00 %, платими два пъти годишно, обезпечена.

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

Вид задължение	Падеж	Текуща част	Нетекуща част	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност към датата на Проспекта	Наличие/липса на обезпеченост	Редовност на обслужването
Репо сделка	22.11.2017	1 311 257.03	-	лева	6.50 %	1 311 257.03	Акции	Репо сделка
Репо сделка	30.11.2017	194 518.57	-	лева	7.00 %	194 518.57	Акции	Репо сделка
Репо сделка	05.12.2017	848 802.00	-	лева	6.50 %	848 802.00	Акции	Репо сделка
Репо сделка	08.12.2017	1 026 013.80	-	лева	6.50 %	1 026 013.80	Акции	Репо сделка
Репо сделка	24.01.2018	1 521 455.00	-	лева	6.50 %	1 521 455.00	Акции	Репо сделка
Репо сделка	03.05.2018	1 032 672.96	-	лева	6.50 %	1 032 672.96	Акции	Репо сделка
Депозит	31.12.2017	37 757.04	-	лева	6.00 %	37 757.04	няма	Депозит
Облигационен заем	22.12.2024		10 000 000.00	евро	5.00 %	10 000 000.00	обезпечен	редовен

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

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

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

През финансовата 2014 г. Емитентът не е извършвал значими инвестиции.

През първото тримесечие на 2015 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД посредством сделки за покупка на акции придобива 60 % от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418. Общата стойност на покупките е 18 хил. лв.

През второто тримесечие на 2015 г. вследствие на отправено търгово предложение към акционерите в „Алтерон“ АДСИЦ, „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД увеличава дяловото си участие до 61.16 %.

На 08.09.2015 г. Емитентът придобива 100 % от капитала на „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457 срещу сумата от 4 635 900 лв.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД продава 30 000 акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, с което дялово му участие намалява до 56.20 %.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД извършва инвестиция в съвместно предприятие, придобивайки 50 % от капитала на „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК 203828597 срещу 500 хил. лв.

На 12.07.2016 г. след получено одобрение от Комисията за финансов надзор „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД придобива 100 % от капитала на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369. Стойността на сделката по придобиване е 243 хил. лв. След придобиването на капитала на инвестиционния посредник „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД извършва увеличение на капитала му в размер на 50 хил. лв.

На 09.11.2016 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД придобива 100 % от капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. Инвестицията е отчетена по балансова стойност 3 057 хил. лв.

На 28.12.2016 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е предоставило 4 500 хил. лв. за увеличението на капитала на „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД.

На 05.01.2017 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД чрез емисия на нови акции чрез първично публично предлагане. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД от 24.01.2017 г. След увеличението на капитала дяловото участие на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“

АД намалява до 30.52 %, което води до класифициране на инвестицията в „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.12.2016 г. като инвестиция в асоциирано предприятие.

Емитентът не е придобивал значими инвестиции след датата на последния изготвен междинен консолидиран отчет (към 30.09.2017 г.)

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

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

Средствата от настоящата емисия акции ще бъдат използвани за изпълнението на бизнес стратегията на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, за инвестиции в неговата Група и за придобиване на нови дялови участия. Към датата на съставяне на този Документ „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества нямат инвестиции в процес на изпълнение.

Емитентът не е поемал твърди ангажименти за придобиване на инвестиции след датата на последния изготвен консолидиран отчет (към 30.09.2017 г.)

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

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

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

Поради липсата на поети твърди ангажименти за инвестиции от страна на Емитента и на неговите дъщерни дружества към датата на изготвяне на този Документ не е налице необходимост от планиране на средства за финансирането им.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

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

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

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

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

6.2. Главни пазари

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

През периода 01.01.2014 г. – 31.12.2016 г. Дружеството реализира приходи на индивидуална основа изцяло от контрагенти в страната. Съгласно МСФО приходите са класифицирани като „приходи от продажба“ и „други приходи“.

Дъщерното дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява посредническа дейност при търговия с финансови инструменти на „Българска фондова борса – София“ АД и международните пазари. През 2015 г. и 2016 г. (с оглед датата на придобиването на дружеството от страна на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД) приходите на дружеството са изцяло от местни контрагенти. Структурата на приходите е, както следва:

Приходи	31.12.2015 г. хил. лв.	31.12.2016 г. хил. лв.
Приходи от такси и комисионни	33	34
Приходи от дейност „Регистрационен агент“	1	6
Такса обслужване на възложител по договор	-	1
Приходи от продажба на дълготрайни активи	1	-
Общо приходи от дейността	35	41
Финансови приходи	1	-
Общо приходи	36	41

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

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

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

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

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

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

последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

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

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

През 2016 г. „АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява дейността си в офисите си в гр. София, гр. Варна и гр. Русе, но към датата на съставяне на този документ, Дружеството е позиционирано и упражнява своята дейност единствено в офиса си в гр. Варна, на ул. „Цар Асен“ № 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който дъщерните дружества на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД извършват дейност. Всички приходи от този пазар на Групата са реализирани от дейност на територията на Република България. Основното дъщерно дружество,

което реализира приходи е „Алтерон“ АДСИЦ. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества.

През 2015 г. и 2016 г. (с оглед датата на придобиването на дружеството от страна на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД) структурата на приходите е, както следва:

Приходи	31.12.2015 г. хил. лв.	31.12.2016 г. хил. лв.
Приходи от продажби	72	121
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4 024	2 467
Общо приходи	4 096	2 588

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотеки и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,1 на сто спрямо същия период на предходната година. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

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

Източник: Национален статистически институт

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

Започнати жилищни сгради – ново строителство

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

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от

една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2015 и 2016 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Новопостроени жилищни сгради

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

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства със 3.82 %, а тяхната РЗП - със 65.33 %.

Ваканционни имоти

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

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

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 година е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на

свободните търговски площи леко намалява до 17 на сто в следствие на откриването на магазин Jumbo в Парк мол Стара Загора. Обемът на свободните търговски площи остава на относително високи нива поради напускането на страната на търговска верига Carrefour и фалита на магазините Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

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

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2016 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, нараства с 3.5 на сто спрямо същия месец на предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която през третото тримесечие на 2016 година намаля до 7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

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

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

Офис площи

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

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

Като несигурни обстоятелства се определят:

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

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

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

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

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

Структурата на приходите през 2015 г. и 2016 г. (с оглед датата на придобиването на дружеството от страна на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД) е, както следва:

Приходи	31.12.2015 г. хил. лв.	31.12.2016 г. хил. лв.
Други приходи	27	24
Други финансови позиции	231	-
Финансови приходи	-	9
Общо приходи	258	33

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ АД е развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за органични зеленчуци, развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията. Основните конкуренти са оранжерии в Пазарджик, Русе, Първомай, Раковски, Сливен и Петрич. Към края на 2016 г. дружеството все още не генерира приходи.

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

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

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Икономическа група

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

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

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

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

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

7.2. Дъщерни дружества

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

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

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

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

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

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Финансова информация от одитираните консолидирани годишни финансови отчети за периодите завършващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от одитирания индивидуален годишен финансов отчет към 31.12.2014 г. и неодитираните консолидирани междинни финансови отчети за периодите завършващи на 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	30 септември		31 декември		
	2017 г.	2016 г.	2016 г.	2015 г.	2014 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други нематериални активи	2	1	4	7	-
Машины и съоръжения	5	159	6	158	-
Инвестиции в съвместни предприятия	-	-	-	343	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	-	3 050	-	-
Инвестиционни имоти	17 890	15 423	17 890	9 312	-
Дългосрочни финансови активи	259	-	70	-	-
Общо нетекущи активи	18 156	15 583	21 020	9 820	0

Към датата на изготвяне на този документ Емитентът и дружествата от неговата Група не планират значими придобивания на материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти, нито планират поемането на големи тежести върху активите, които са тяхна собственост.

8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните консолидирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г. и от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари – 30 септември		1 януари - 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Приходи от продажби	-	7	7	20	29
Други приходи	-	-	-	-	4
Разходи за материали	-	-	-	-	(3)
Разходи за външни услуги	(134)	(13)	(59)	(49)	(64)
Разходи за амортизации	-	-	-	-	(2)
Разходи за персонала	(22)	(23)	(30)	(14)	(79)
Други разходи	(5)	-	-	(2)	(20)

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Загуба от оперативна дейност	(161)	(29)	(82)	(45)	(135)
Печалба от операции с финансови активи	773	-	33	154	-
Финансови приходи	841	6	8	-	-
Финансови разходи	(1 087)	(2)	(41)	(3)	-
Финансови приходи/(разходи) - нетно	-	-	-	-	(545)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	366	(25)	(82)	106	(680)
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-	-
Печалба/ (Загуба) за периода	366	(25)	(82)	106	(680)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	366	(25)	(82)	106	(680)
Доход/(загуба) на акция (в лв.)	0,37 лв.	(0,03) лв.	(0,08) лв.	0,11 лв.	(0,69) лв.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари – 30 септември		1 януари - 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014 *
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от продажби	424	98	132	92	29
Други приходи	-	(27)	24	3	4
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	2 467	4 024	-
Разходи за материали	(3)	-	-	-	(3)
Разходи за външни услуги	(239)	(70)	(131)	(86)	(64)
Разходи за персонала	(122)	(55)	(79)	(34)	(79)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(4)	(8)	(13)	(201)	(2)
Други разходи	(87)	(53)	(77)	(18)	(20)
Печалба от оперативна дейност	(31)	(61)	2 323	3 780	(135)
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения	92	(343)	(328)	(157)	-
Печалба от бизнес комбинации	-	16	16	-	-
Печалба от операции с финансови	773	-	33	-	-
Други финансови позиции	-	-	-	356	-
Финансови разходи	(1 495)	(437)	(673)	(163)	(586)
Финансови приходи	756	6	8	-	41
Печалба преди данъци	95	(819)	1 379	3 816	(680)
Преоценка	-	-	-	-	-
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	(10)	-
Печалба за годината	95	(819)	1 379	3 806	(680)
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	-	-	852	1 497	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	-	-	527	2 309	-
<i>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или</i>					

Преценка на финансовите активи на разположение за продажба	3	-	30	-	-
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	30	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	98	(819)	1 409	3 806	-
<i>Общ всеобхватен доход за годината отнасящ се до:</i>					
Неконтролиращото участие	(170)	(162)	852	1 497	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	265	(657)	557	2 309	-
Доход на акция	0,27 лв.	(0,67) лв.	0,54 лв.	2,35 лв.	(0,69) лв.

* Данни от индивидуалния финансов отчет

9.2. Резултати от дейността

През периода Дружеството е реализирало финансови резултати, както следва:

- На консолидирана основа: печалба от 3 806 хил. лв. за 2015 г. и 1 379 хил. лв. за 2016 г.
- На индивидуална основа: загуба от 680 хил. лв. за 2014 г., печалба от 106 хил. лв. за 2015 г. и загуба от 82 хил. лв. за 2016 г.

9.3. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара.

Въздействието на всяка група фактори върху Емитента и дружествата от неговата Група е подробно описано в т. 4 на този Документ – „Рискови фактори“.

Степента на въздействие на всеки фактор върху Емитента и дружествата от неговата Група не може да бъде определена предварително, защото в реалния икономически живот външните фактори оказват въздействие, както върху стопанските единици, така и помежду си.

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Емитента и дружествата от неговата икономическа Група.

9.4. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

През разглеждания период няма сделки оказващи съществено изменение на приходите от продажби на Дружеството, както на индивидуална, така и на консолидирана основа.

9.5. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента

Всяко дружество функционира на първо място съобразно пазарните условия в страната си. Това се отнася в пълна сила и за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и за неговите дъщерни дружества. Дейността на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е подчинена на действащите в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България се подобряват през последните месеци, но страната остава уязвима за множество външни и вътрешни рискове. След проведените предсрочни парламентарни избори се състави ново коалиционно правителство, чиито мерки тепърва ще станат известни. Политическият курс на страната определя и поведението на стопанските субекти в страната. Правителствената, икономическата, фискалната и парична политика са в основата на систематичния риск пред всяка стопанска единица.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж, фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

Всички известни систематични рискови фактори са описани в т. 4 „РИСКОВИ ФАКТОРИ“ на този Документ. Степента, в която всеки отделен рисков фактор не може да бъде оценена априори поради неизвестността как дадена приета нова политика ще бъде приложена и какво ще бъде въздействието ѝ върху стопанските субекти.

В случая с дъщерното дружество „АБВ Инвестиции“ ЕООД, което има лиценз и извършва дейност като инвестиционен посредник, важна промяна в нормативната уредба бе приемането на Регламент (ЕС) № 600/2014 г. на Европейския парламент и на Съвета от 15.05.2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 г. Промените в законодателството влизат в сила от 03.01.2018 г. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е в процес на подготовка за покриване на изискванията на Регламента. Персоналът се подготвя за извършване на дейността си в съответствие с новото законодателство, приемат се изменения във вътрешните документи и т.н. „АБВ Инвестиции“ ЕООД планира от датата на влизане в сила на законовите промени да бъде напълно готово да извършва дейността си в съответствие с тях.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ на ликвидност са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Засилен контрол върху вземанията

Към 31.12.2016 г. Емитентът и дружествата от неговата група нямат несъбрани в срок вземания. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява стриктен контрол върху плащанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Емитентът и дружествата от неговата група на практика са възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ на ликвидност са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. С Решение от 08.04.1997 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 745 625 000 (седемстотин четиридесет и пет милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) неденоминирани лева. С Решение от 20.03.1998 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 980 925 000 (деветстотин и осемдесет милиона деветстотин двадесет и пет хиляди) неденоминирани лева разпределен в 980 925 акции с номинална стойност 1 000 неденоминирани лева. След извършване на деноминацията на българския лев, Дружеството променя номинала на акциите си от 1 000 неденоминирани лева на 1 деноминиран лев. Промяната е вписана с Решение от 26.01.2000 г. на Софийския градски съд. С това капитала на дружеството се променя на 980 925 лв., какъвто е и в момента.

„Алтерон“ АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество по ЗДСИЦ с капитал 500 000 лв. С акт за вписване 20090714160247 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството на 605 000 лв.

„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД е регистрирано като акционерно дружество с капитал 5 100 лв. С акт за вписване 20091215103747 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството на 15 100 лв.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД е лицензиран инвестиционен посредник регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 250 000 лв. С акт за вписване 20160808084820 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството на 300 000 лв.

Съвместното дружество „Грийнхаус Стрелча“ АД е с капитал 2 000 000 лв., от които внесения капитал е 1 000 000 лв. От регистрацията на дружеството до момента на изготвяне на този Проспект капитала му не е изменен.

Корпоративни облигации

На 22.12.2016 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД емитира емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации за общо 10 000 000 евро със следните параметри: падеж 22.12.2024 г., лихвен процент на годишна база 5% и шестмесечен период на плащане на лихвите.

Дъщерните дружества на Емитента не са емитирали корпоративни облигации.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заемен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити. Към момента Емитента няма сключени договори за банкови кредити. От дружествата в неговата Група единствено „Алтерон“ АДСИЦ има сключени договори за банкови инвестиционни кредити на обща стойност 8 511 хил. лв. и за банков

овърдрафт в размер до 250 хил. лв. Подробна информация за сроковете и лихвените проценти е описана във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел, публикувани на неговата интернет страница и на интернет страниците на КФН и БФБ.

10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

През последните три финансови години Дружеството разполага с достатъчен паричен ресурс за изпълнение на фирмената си стратегията.

Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., както и от междинните консолидирани и индивидуални финансови отчети на дружеството към 30.09.2017 г. и 30.09.2016 г.

Индивидуален отчет за паричните потоци	1 януари – 30 септември		към 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	-	8	-	-	93
Плащания на доставчици	(173)	(22)	-	-	(49)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(22)	(21)	-	-	(106)
Предоставени краткосрочни заеми	(1 648)	(33)	(33)	(104)	-
Плащания за придобиване на финансови активи	(6 634)	-	(1 112)	-	-
Постъпления от продажба на краткосрочни	933	-	980	-	-
Плащания по предоставени аванси	-	-	(4 670)	-	-
Други плащания от оперативна дейност	-	-	(45)	(36)	(9)
Други постъпления от оперативна дейност	2 452	3	-	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(5 092)	(65)	(4 880)	(140)	(71)
Инвестиционна дейност					
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(273)	-	-	-
Постъпления от продажба на дългосрочни	-	-	-	605	206
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия	-	-	(4 768)	(249)	-
Плащания за придобиване на съвместни предприятия	-	-	-	(500)	-
Плащания за придобиване на асоциирани	-	-	(3 057)	-	-
Плащания за придобиване на дългосрочни финансови	(100)	-	(7 263)	-	-
Други постъпления /(плащания)	-	382	382	(330)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(100)	109	(14 706)	(474)	206
Финансова дейност					
Парични потоци от емисия облигации	-	-	19 558	-	-
Постъпления от заеми	7 624	-	5 114	78	1 153
Плащания по заеми	(3 939)	(44)	(3 052)	-	(838)
Плащания на лихви по заеми	(513)	(4)	(13)	-	-
Други постъпления от финансова дейност	-	-	(1)	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	3 172	(48)	21 606	77	315
Нетна промяна на пари и парични еквиваленти	(2 020)	(4)	2 020	(537)	450
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 024	4	4	541	91
Пари и парични еквиваленти в края на периода	4	-	2 024	4	541

Консолидиран отчет за паричните потоци	1 януари – 30 септември		към 31 декември		
	2017	2016	2016	2015	2014 *
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	1 226	59	265	256	93
Плащания към доставчици	(316)	(90)	(141)	(76)	(49)
Плащания към персонал и осигурителни	(112)	(52)	-	-	(106)
Предоставени краткосрочни заеми	(1 643)	(20)	(15)	(102)	-
Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	1 489	-	26	2	-
Платени/Възстановени данъци (без данък печалба)	(146)	1 625	1 657	445	-
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(6 634)	-	(5 341)	(21)	-
Постъпления от продажби на краткосрочни финансови активи	-	-	980	94	-
Парични потоци от възложена инвестиционна дейност	933	4	-	-	-
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	-	-	(4 670)	(92)	-
Други плащания от оперативна дейност	959	(33)	(68)	(62)	9
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(4 244)	1 493	(7 307)	444	(71)
Инвестиционна дейност					
Придобиване на дълготрайни активи	(1)	-	(7)	-	-
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	(31)	(81)	(155)	-
Придобиване на инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия	-	-	(3 000)	(500)	-
Придобиване на финансови активи	(100)	-	(7 302)	-	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	(7 295)	(7 295)	(6 254)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	-	-	-	605	206
Други инвестиционни потоци	-	382	382	(330)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(101)	(6 944)	(17 30)	(6 634)	206
Финансова дейност					
Постъпления от заеми	7 725	7 326	12 497	6 410	1 153
Плащания по заеми	(4 423)	(1 341)	(4 480)	(456)	(838)
Плащания на лихви	(881)	(314)	(713)	(197)	-
Парични потоци от емисия на облигации	-	-	19 558	-	-
Други финансови потоци	(16)	(43)	(4)	(49)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	2 405	5 628	26 858	5 708	315
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 940)	177	2 248	(482)	450
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 307	59	59	541	91
Пари и парични еквиваленти в края на периода	367	236	2 307	59	541

* Данни от индивидуалния финансов отчет

10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало от привличения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност, банкови заеми и облигационен заем. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и

необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

Коефициенти на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

№	Показатели	2016	2015	2014
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лв.)				
1	Приходи от продажби	7	20	33
2	Разходи за дейността	(89)	(65)	(168)
3	Печалба/загуба от дейността	(82)	(45)	(135)
4	Печалба от операции с финансови активи	33	154	-
5	Финансови приходи	8	-	41
6	Финансови разходи	(41)	(3)	(586)
7	Извънредни статии	-	-	-
8	Печалба/загуба преди данъци	(82)	106	(680)
9	Данъци	-	-	-
10	Нетна Печалба/ Загуба	(82)	106	(680)
11	Дивидент (в лева)	-	-	-
Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.)				
12	Парични средства и парични еквиваленти	2 024	4	541
13	Текущи активи	13 844	530	541
14	Материални запаси	-	-	-
15	Текущи пасиви	2 147	462	4
16	Нетен оборотен капитал	11 697	68	537
17	Обща сума на актива	22 350	1 186	541
18	Пасиви (привлечени средства)	21 789	543	4
19	Собствен капитал	561	643	537
20	Брой акции	980 925	980 925	980 925
Коефициенти за рентабилност				
21	Рентабилност на приходите (10/1)	-11.7143	5.3000	-20.6061
22	Възвръщаемост на собствения капитал (10/19)	-0.1462	0.1649	-1.2663
23	Рентабилност на пасивите (10/18)	-0.0038	0.1952	-170.00
24	Възвръщаемост на активите (10/17)	-0.0037	0.0894	-1.2569
Коефициенти за активи и ликвидност				
25	Коефициент на обща ликвидност (13/15)	6.4481	1.1472	135.2500
26	Коефициент на бърза ликвидност ((13-14)/15)	6.4481	1.1472	135.2500
27	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/15)	0.9427	0.0087	135.2500
28	Коефициент на обращаемост на активите (1/17)	0.0003	0.0169	0.0610
29	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/16)	0.0006	0.2941	0.0615
Коефициенти на ливъридж				
30	Коефициент на финансова автономност (19/18)	0.0257	1.1842	134.2500
31	Коефициент на задлъжнялост (18/19)	38.8396	0.8445	0.0074

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2014 г.

№	Показатели	2016	2015	2014 *
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лв.)				
1	Приходи	2 623	4 119	33
2	Разходи за дейността	(300)	(339)	(168)
3	Печалба/загуба от дейността	2 323	3 780	(135)
4	Печалба от операции с финансови активи	33	-	-
5	Финансови приходи и печалби от бизнес комбинации	24	356	41
6	Финансови разходи и загуби от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(1 001)	(320)	(586)
7	Печалба/загуба преди данъци	1 379	3 816	-
8	Данъци	0	(10)	(680)
9	Преоценки	30	-	-
10	Нетна Печалба/ Загуба	1 409	3 806	(680)
11	Дивидент (в лева)	-	-	-
Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.)				
12	Парични средства и парични еквиваленти	2 307	59	541
13	Текущи активи	18 812	5 633	541
14	Материални запаси	-	-	-
15	Текущи пасиви	2 828	5 347	4
16	Нетен оборотен капитал	15 984	286	537
17	Обща сума на актива	39 832	15 453	541
18	Пасиви (привлечени средства)	33 917	10 947	4
19	Собствен капитал	5 915	4 506	537
20	Брой акции	980 925	980 925	980 925
Коефициенти за рентабилност				
21	Рентабилност на приходите (10/1)	0.5372	0.9240	-20.6061
22	Възвръщаемост на собствения капитал (10/19)	0.2382	0.8447	-1.2663
23	Рентабилност на пасивите (10/18)	0.0407	0.3486	-170.00
24	Възвръщаемост на активите (10/17)	0.0354	0.2463	-1.2569
Коефициенти за активи и ликвидност				
25	Коефициент на обща ликвидност (13/15)	6.6521	1.0535	135.2500
26	Коефициент на бърза ликвидност ((13-14)/15)	6.6521	1.0535	135.2500
27	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/15)	0.8158	0.0110	135.2500
28	Коефициент на обращаемост на активите (1/17)	0.0659	0.2666	0.0610
29	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/16)	0.1641	14.4021	0.0615
Коефициенти на ливъридж				
30	Коефициент на финансова автономност (19/18)	0.1744	0.4116	134.2500
31	Коефициент на задлъжнялост (18/19)	5.7341	2.4294	0.0074

* Данни от индивидуалния финансов отчет

10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Пред „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дъщерното дружество „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД няма ограничения върху използването на капиталови ресурси.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД като лицензиран инвестиционен посредник има строго определени източници на финансиране установени, както от нормативната уредба, така и от вътрешните правила за капиталовата адекватност.

„Алтерон“ АДСИЦ може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличаване на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат да се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти, както и придобиването на нови подценени и доходоносни активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

11. НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

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

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

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

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

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

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

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

14.1. Членове на Съвета на директорите.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Весела Пламенова Манчева.

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

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Весела Пламенова Манчева	12.08.2015	21.01.2018	Изпълнителен директор
Майя Ангелова Пенева	08.08.2017	21.01.2018	Председател на СД
Биляна Илиева Вълкова	12.08.2015	21.01.2018	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Биляна Илиева Вълкова.

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

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

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

Образование: Висше училище по застраховане и финанси, степен Бакалавър, Специалност „Финанси“.

Относим професионален опит: „Либра“ АД – помощник в счетоводството (2003); „Адрес Недвижими имоти“ АД – специалист офис наеми (2005); ТБ „Алианц България“ АД специалист фронт-офис (2005 – 2007); ИП „БенчМарк Финанс“ АД - специалист отдел бек-офис (2007 – 2008); УД „Тексим Асет Мениджмънт“ ЕАД - експерт банка/финанс./плат. институция „Бек офис“ (2012 – 2014); УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД - експерт административно обслужване на клиенти (2008 – 2015); УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД - Ръководител отдел „Управление на риска“ (2015 – до сега).

Участия в управлението и собствеността на други дружества

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

Весела Манчева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Весела Манчева не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Майя Ангелова Пенева – Председател на Съвета на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

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

Образование: Икономически университет – гр. Варна, Степен Магистър, специалност „Международен бизнес“; Университет „Професор д-р Асен Златаров“ – гр. Бургас, Степен Бакалавър, Специалност Туризм; Икономически университет – гр. Варна – Колеж по туризъм, Степен Специалист, Специалност Организация и управление на хотела и ресторанта.

Относим професионален опит: Taxback.com – агент регистрации (2001 – 2002), мениджър проекти (2002 – 2006); „Акватек“ ЕООД – сътрудник външнотърговски отдел (2006); „Море и дом“ ООД – брокер на недвижими имоти (2006 – 2008); „Алфатур“ АД – мениджър продажби (2008 – 2009); 1st Online Solutions – продавач на услуги (2010 – 2011), мениджър отдел „Регулярни клиенти“ (2011 – 2013); „Мартинели“ ЕООД – сътрудник външнотърговски отдел (2013 – до сега).

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418	Член на СД	24.08.2015 г. до момента
„Нео Лондон Капитал“ АД, ЕИК 203039149	Член на СД	09.11.2016 г. до момента

Майя Пенева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Майя Пенева не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

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

Образование: Софийски университет, Степен „Магистър“, Специалност „Макроикономика“

Относим професионален опит: Агенция за икономически анализи и развитие към Министерството на финансите – главен експерт (2002 – 2005); ИП „София интернешънъл Секюритиз“ АД – експерт инвестиционно банкиране (2005 – 2006); ИП „БенчМарк Финанс“ АД – ръководител отдел „Инвестиционно банкиране (2007 – 2009); „София Финанс“ АД – ръководител Финансов отдел (2010 – 2011); „Първа Финансова Брокерска Къща“ АД – отдел „Корпоративни финанси“ (2011 – 2013); CloudSigma AG – ръководител Финансов отдел (2013 – до сега).

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

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418	Член на СД	24.08.2015 г. до момента
„Грийнхаус Стрелча“ ООД, ЕИК 121913460	Член на СД	18.12.2015 г. до момента

Биляна Вълкова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Биляна Вълкова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД

Размерът на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се гласува от общото събрание на акционерите. Към датата на изготвяне на този Документ брутното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е 500.00 лв.

За финансовата 2016 г. размерът на изплатените възнаграждения на членовете на СД/управителите на Емитента и неговите дъщерни дружества е, както следва:

- „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД – 500 лв. брутно месечно възнаграждение на всеки член на СД;
- брутното месечно възнаграждение на единия управител на „АБВ Инвестиции“ ЕООД - 330 лв., а другият управител не е получавал възнаграждение;
- брутното месечно възнаграждение на изпълнителния директор на „Алтерон“ АДСИЦ е в размер на 800 лв., брутното месечно възнаграждение на останалите членове на СД е в размер на 500 лв.;
- в „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД не е начислявано възнаграждение.

15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Съгласно чл. 43 от Устава на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Мандатът на настоящия състав на СД на Дружеството, вписан в Търговския регистър, изтича на 21.01.2018 г.

От настоящите членове на Съвета на директорите Весела Манчева и Биляна Вълкова са вписани в Търговския регистър на 12.08.2015 г., а Майя Пенева на 08.08.2017 г.

16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на СД на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД функционира Одитен комитет. Одитният комитет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет. ОСА одобрява Правилник (статус) на Одитния комитет на основание чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Настоящият състав на одитния комитет на Дружеството е избран на редовно годишно ОСА, проведено на 13 юли 2017 г. и е както следва: Валентина Любомирова Жисова – Председател на одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова – член на Одитния комитет и Анелия Стоянова Петрова – член на Одитния комитет.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е създавал Комитет по възнагражденията.

16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление

СД на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД работи по „Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Програмата отразява политиката на управителния орган на холдинга за гарантиране възможността на акционерите да упражнят своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Групата, както и същите да бъдат надлежно информирани за текущото състояние и съществени промени в дейността.

Основната цел, която си е поставил Емитентът с тази програма е осигуряването на възможно най-висока доходност на инвестициите на своите акционери чрез изпълнението на следните основни задачи:

- Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в Групата;
- Обезпечаване на инвестиции и източници за финансиране;
- Поддържане на добро финансово състояние;
- Ефективно използване на ресурсите на Емитента.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности

За периода от 2014 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД няма назначени други служители на трудов договор освен директора за връзки с инвеститорите. Информация относно членовете на СД на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1, 15.1 и 16.1 от настоящия Регистрационен документ.

Заетите лица в дружествата от Групата на Емитента са 6.

От учредяването си до момента Дружеството не е наемало временно служители.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството

В следващата таблица е описана акционерната структура на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Към датата на изготвяне на Проспекта има едно лице, което притежава пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството:

Акционерна структура на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Наименование	Брой акции	Права на глас
„Дивелъпмънт груп“ АД	318 714	32.49 %
Други ФЛ и ЮЛ с участие под 5 %	662 211	67.51 %
Общо	980 925	100.00 %

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството

Всички издадени акции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.

18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; 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 Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма лица, които да осъществяват контрол върху Дружеството.

18.4. Договорености за промяна в контрола на Дружеството

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

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31.12.2016 г. са собствениците на Емитента, неговите дъщерни и асоциирани предприятия и ключовия управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. По-долу са посочени данните от индивидуалните отчети на Емитента и от неговото текущо счетоводно отчитане.

През финансовата 2014 г. общия размер на сделките със свързани лица е 91 хил. лв., в т.ч.:

- компенсации на ключов управленски персонал – 52 хил. лв.;
- продажба на услуги – 29 хил. лв.;
- покупка на услуги – 10 хил. лв.

През финансовата 2015 г. общия размер на сделките със свързани лица е 10 хил. лв., в т.ч.:

- сделки с ключов управленски персонал – 8 хил. лв.;
- сделки със собствениците – 2 хил. лв.

През финансовата 2016 г. общият размер на сделките със свързани лица е 13 747 хил. лв., в т.ч.:

- сделки със собствениците – 28 хил. лв.;
- сделки с дъщерни предприятия – 10 623 хил. лв.;
- сделки с асоциирани предприятия – 3 077 хил. лв.;
- заплащане и соц. разходи на ключовия персонал - 19 хил. лв.

По предварителни данни към 31.12.2017 г. сделките със свързани лица на Емитента са в размер от 1 812 хил. лв., разпределени както следва:

- сделки със собствениците – 1 717 хил. лв.;
- сделки с дъщерни предприятия – 75 хил. лв.;
- заплащане и соц. разходи на ключовия персонал - 20 хил. лв.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните консолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2015 г. и 2016 г., одитираните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2014 г., 2015 г. и 2016 г., са публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД (www.basemarket.bg), на информационния портал fininfo.news.bg (www.fininfo.news.bg) и на интернет страницата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД (<http://razvitie.ibox.bg>).

20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Като бивш приватизационен фонд, преобразуван като холдингово дружество, основната дейност на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е придобиването на участия и управлението на дружества. Като такова през по-голямата част от своето съществуване, в съответствие с МСФО Дружеството изготвя, както индивидуални, така и консолидирани отчети. След изготвянето на междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2014 г. през второто тримесечие на 2014 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се е освободило от инвестициите си в дъщерни дружества, с което отпада основанието за изготвяне на консолидирани отчети.

През първото тримесечие на 2015 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД посредством сделки за покупка на акции придобива 60 % от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ и класифицира дружеството със специална инвестиционна цел като дъщерно. С това отново възниква необходимостта за изготвяне на консолидирани финансови отчети като първия междинен отчет на консолидирана база е изготвен към края на първото тримесечие на 2015 г.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Историческата годишна финансова информация за 2014 г. е одитирана от одиторско дружество „Дурин и партньори“ ООД член на ИДЕС под № 038, чрез регистриран одитор Даниела Дурина, ДЕС № 0473. В Доклада на независимия одитор е посочен следния *Параграф за обръщане на внимание*: „Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание, че през периода

Дружеството се е освободило от всички свои инвестиции в капиталите на други предприятия, като е реализирало нетен резултат от 537 хил. лева загуба“.

Историческата годишна финансова информация за 2015 г. и 2016 г. са одитирани от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД член на ИДЕС под № 032, чрез регистриран одитор Марий Георгиев Апостолов, ДЕС № 0488.

20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

20.4.4. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2016 г. Последната неодитирана финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от междинните финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД на индивидуална и консолидирана основа към 30.09.2017 г.

20.4.5. Междинна и друга финансова информация

В проспекта са използвани одитирани годишни консолидирани финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2015 г. и 2016 г. и одитирани годишни индивидуални финансови отчети на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

След датата на изготвяне на последният одитиран финансов отчет Дружеството са изготвени междинни неодитирани финансови отчети на консолидирана и индивидуална основа към 30.09.2017 г.

20.4.6. Политика по отношение на дивидентите

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

През последните три години Дружеството не е разпределяло дивидент.

20.4.7. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата му.

20.4.8. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

От края на последния финансов период, за която е публикувана междинна финансова информация на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД (междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2017 г.) не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента или дружествата от неговата икономическа Група.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. Акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	980 925 броя
Номинална стойност на една акция	1.00 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	980 925 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. Няма капитал на дружествата от Групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е регистрирано с Решение от 12.11.1996 г. на Софийския градски съд като ПРИВАТИЗАЦИОНЕН ФОНД „РАЗВИТИЕ“ АД с капитал от 732 318 000 (седемстотин тридесет и две милиона триста и осемнадесет хиляди) неденоминирани лева, разпределен в 732 318 (седемстотин тридесет и две хиляди триста и осемнадесет) акции с номинална стойност 1000 (хиляда) неденоминирани лева всяка. С Решение от 08.04.1997 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 745 625 000 (седемстотин четиридесет и пет милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) неденоминирани лева. С Решение от 20.03.1998 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 980 925 000 (деветстотин и осемдесет милиона деветстотин двадесет и пет хиляди) неденоминирани лева разпределен в 980 925 акции с номинална стойност 1 000 неденоминирани лева. След извършване на деноминацията на българския лев, Дружеството променя номинала на акциите си от 1 000 неденоминирани лева на 1 деноминиран лев. Промяната е вписана с Решение от 26.01.2000 г. на Софийския градски съд. С това капитала на дружеството се променя на 980 925 лв., какъвто е и в момента.

21.2. Учредителен договор и Устав

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

Съгласно чл. 4 от Устава на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 6 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи от посочените в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при

запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
- приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или устава на дружеството изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл.31, алинея 1, т.1, 2, 4, 7, 8 от Устава се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл.31, ал.1, т. 2 (за преобразуване), т. 4 (за избор и освобождаване на членове на СД) – мнозинство не по-малко от 80% (осемдесет процента) от представения капитал.

Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до седем физически лица. Съставът на СД може да бъде променен от ОСА по всяко време. Членовете на СД трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

СД може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството взема решенията относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;
- незабавното свикване на ОСА при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;
- определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
- други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, СД на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от ОСА съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ.

21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегировани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава 12 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство ¾ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да

искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост

Уставът и вътрешните актове на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона

В Устава са заложени по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранияте акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал. 1, т. 2 (само за преобразуване) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Извън обичайната си дейност „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД няма сключени значителни договори. Дъщерните дружества на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

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

23.1. Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти. Лицензираните оценки на инвестиционните имоти собственост на дъщерните на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД дружества със специална инвестиционна цел са изготвени по тяхно искане във връзка със задълженията им по чл. 20 от ЗДСИЦ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

23.2. Информация, получена от трети лица

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:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);

- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- Bulgarian Properties (www.bulgarianproperties.bg);
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация, включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от:

Емитент: „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД
Седалище: гр. София 1000, район Средец
Адрес на управление: ул. „Уилям Гладстон“ № 54
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
Телефон: тел. + 359 884 27 44 51, от 9.00 - 17.00 ч.
Електронна поща: st.avramova@abv.bg
Лице за контакт: Весела Манчева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД
Седалище: гр. Варна
Адрес за кореспонденция: ул. „Цар Асен I-ви“ № 20
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
Телефон: + 359 52 601 594
Електронна поща: draganov@abvinvest.eu
Лице за контакт: Драган Драганов – Управител

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

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

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Алтерон АДСИЦ	148146418	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба	56.20
Пътища и съоръжения - ГМС ЕООД	821171457	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00

АБВ Инвестиции ЕООД	121886369	Извършване на следните инвестиционни услуги и дейности на територията на Република България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа, предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка, както и следните допълнителни услуги: съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност /държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция/ и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства /предоставените обезпечения, предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по реда, определени с наредба, консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия, сделки с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги, инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа, услуги свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка	100.00
----------------------------	-----------	---	---------------

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

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

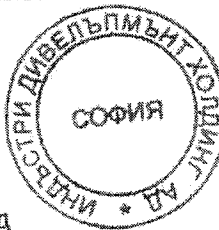
Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

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

Весела 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 декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



Камен Димов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД