

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



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

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 14, параграф 1, буква „б“ от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2022 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

28.04.2022 г.

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

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

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

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

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	27
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	28
6.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	37
7.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	43
8.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	43
9.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	44
10.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	46
11.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	53
12.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	54
13.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	54

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

Дружеството или Емитента - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

„АБВ Инвестиции“ ЕООД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ОСО - Общото събрание на облигационерите

ЦД - „Централен депозитар“ АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

ДВИ - Директор за връзка с инвеститорите

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващите Емитента:

- **Весела Пламенова Манчева** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** - Управител;
- **Иво Иванов Петров** - Управител;

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

1.2.1 Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

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

1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

„Кроу България Адвайзъри“ ЕООД, ЕИК 203636112, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. 6-ти септември № 55, представлявано от Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. и неодитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2021 г.

1.2.3 Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Одиторско дружество **„Грант Торнтон“ ООД**, ЕИК 831716285, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26, чрез **Емилия Георгиева Маринова – Лалева**, регистрационен № 0673 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. София, кв. Лозенец, бул.

"Черни връх" № 26, отговарят солидарно за вредите, причинени от одитирания консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г.

1.2.4 Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **д-р Явор Илиев Русинов** - Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

1.2.5 Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

Представляващите лицето гарантиращо ценните книжа ЗАД „Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3 Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4 Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

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

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)
- Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

- Cushman & Wakefield и Forton (<https://cwforton.com>)

1.5 Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № - от 2022 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1 Информация за одиторите

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. "Черни връх" № 26, чрез Емилия Георгиева Маринова – Лалева, регистриран одитор с регистрационен № 0673 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, със служебен адрес гр. София, кв. Лозенец, бул. "Черни връх" № 26.

тел. +035 885 826 620,

e-mail: emarinova@bg.gt.com и

интернет страница: <http://grantthornton.bg>

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, специфични за Гаранта по емисията облигации ЗАД „Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка Облигационни емисии), са представени в т. 2 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено

Дружеството. 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 елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства, като пандемията от COVID-19 или изострянето на външнополитическата ситуация и военен конфликт между Руската федерация и Украйна. 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.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

3.1 Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Индъстри дивелпмънт холдинг“ АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск и пандемията от COVID-19

Пандемията от COVID-19

В начало на текущата 2022 г. основен фактор върху световната икономика и в частност България, продължава да бъде пандемията от COVID-19 и ефектите, които оказва върху икономическия и социален живот. След обявяването на вируса за пандемия в световен мащаб от СЗО през 2020 г. са налице са няколко вълни на разпространение, характеризиращи се със засилен интензитет на заразяване и смъртност сред населението. Всеобщата мярка, имаща за цел да намали трудностите пред здравната система при справянето с пандемията поради ограничения брой места и запълнения капацитет в специализираните ковид отделения в болниците, както и от достатъчен медицински персонал, който да ги обслужва бе масова ваксинация на населението.

Въпреки напредъка от страна на развитите страни, България е на едно от последните места в Европа по дял на ваксинираното население, което допълнително утежнява адекватната реакция на здравните власти у нас в посока превенция срещу тежко протичане на заразата. Тази ситуация характеризираше епидемиологичната обстановка в страната с увеличаващият се брой на приетите в интензивни отделения на специализираните лечебни заведения и високото ниво на починали болни, като процент от населението, спрямо другите европейски страни.

Със заповед на министъра на здравеопазването от 19.10.2021 г. от 00.00 часа на 21 октомври влезе в сила решението за всички дейности на закрито да се изисква „зелен сертификат“. За дейности, които се извършват на закрито, трябва да бъдат провеждани при изискването посетителите/участниците да предоставят „зелен сертификат“ за ваксинация, за преболяване, или за негативен резултат от изследване за COVID-19, а организаторите следва да осигурят контрол на входа на обекта/мероприятието за проверката на сертификатите. Мярката се отнася за посещения в заведенията за хранене и развлечения, кина, театри, фитнеси, спортни зали, търговски обекти над 300 кв. м., с изключение на хранителни магазини, банкови институции и аптеки. По отношение на образователната система се въведе преминаването в обучение в електронна среда от разстояние да е обвързано с 14-дневната заболяемост на ниво община.

В опит да се ограничи разпространението на новия силно заразен вариант на COVID-19 – Омикрон, редица държави в началото на петата вълна в края на 2021 г. въведоха нови рестриктивни ограничения и въвеждането на задължителен „зелен сертификат“ при посещения на обществени места. В следствие доста от тях ревизираха очакванията си за възможна криза в здравната система въпреки рекордно отчитаните дневни стойности на ново заболяели с новата разновидност на вируса, защото приетите в интензивни отделения в болниците са поносими за здравните им системи. Отчитайки високия процент на ваксиниране сред населението си, някои държави преминават към облекчаване на мерките и дори премахването им, като акцент е поставен върху т.нар. бустерна или допълнителна доза и защита, особено по отношение на рисковите групи в обществото.

Макроикономически риск

Избрани показатели	Източник	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.63	1.71	1.74	1.59	1.72685
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	102 741	109 964	120 395	119 951	132 744
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	14 520	15 653	17 259	17 299	19 268
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	2.80%	2.70%	4.00%	-4.40%	4.20%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	2.80%	2.70%	3.80%	0.10%	7.80%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	2.10%	2.80%	3.10%	1.70%	3.30%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	1 037	1 146	1 267	1 391	1551.00
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-773.2	-2706.3	-2 908.30	-1 945.40	-3 295.70
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-1.50%	-4.80%	-4.70%	-3.20%	-4.90%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	1 736.00	531.60	1 147.80	-161.20	-271.4
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	3.30%	0.90%	1.90%	-0.30%	-0.40%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	47 734.5	53 557.20	61 867.30	83 998.20	97 827.70
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	46.50%	48.70%	51.40%	70.00%	73.70%
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	37 696.00	37 189.90	37 716.10	39 627.10	41 964.80
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	71.80%	66.10%	61.30%	64.60%	61.80%
Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	13 246.60	12 491.5	12 379.5	15 187.3	
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	25.30%	22.30%	20.20%	25%	
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	35 316.50	39 650.90	44 048.50	44 317.70	
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	34.37%	36.06%	36.59%	36.95%	
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	1.20%	2.00%	2.10%	-3.40%	

Според базисният сценарий на макроикономическата прогноза изготвена от БНБ за месец

декември 2021 г. реалният БВП на България през 2021 г. ще отчете 3.7% растеж, движен почти изцяло от нарастване със 7.5% на частното потребление. Очакванията на икономистите от националната банка са всички останали компоненти на БВП, с изключение на правителственото потребление, да имат отрицателен принос за изменението на икономическата активност през 2021 г. През 2022 г. прогнозните очакванията в доклада са растежът на БВП да се забави слабо до 3.6%, което ще се дължи предимно на значително по-слабия растеж на частното потребление и в по-малка степен на понижението на правителственото потребление, докато нетният износ и инвестициите ще имат положителен принос за икономическия растеж. Фактори за посоченото забавяне на растежа на частното потребление през 2022 г. са високата база от 2021 г., както и очакваните негативни ефекти от прогнозираното ускоряване на инфлацията до средата на 2022 г. върху реалния разполагаем доход на домакинствата и върху потребителските нагласи.

През 2023 г. от БНБ очакват растежът на БВП да се ускори до 4.5% най-вече поради прогнозираното значително увеличение на публичните и частните инвестиции в съответствие със заложения в прогнозата времеви профил на усвояване на средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост, като същевременно се очаква нетният износ да има негативен принос за изменението на БВП поради по-силен растеж на вноса спрямо износа.

Основни рискове за 2022 г. и 2023 г. са възможно отлагане на изпълнението на инвестиционни проекти, финансирани с национални средства, по-бавен от заложения в прогнозата темп на усвояване на средствата по европейски програми, както и забавено изпълнение на инвестиционните проекти от Националния план за възстановяване и устойчивост спрямо заложените очаквания на експертите от БНБ. Друг основен риск е свързан с реализиране на по-висока инфлация спрямо базисния сценарий, което би оказало допълнителен негативен ефект върху прогнозираните реални доходи на домакинствата и би влошило в по-голяма степен нагласите на икономическите агенти. Това би довело до по-ниска оценка спрямо базисния сценарий за размера на частното потребление и инвестиции.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие, след което да се забави до 7.5% в края на 2022 г. Възходящата динамика на потребителските цени, според доклада на БНБ за декември 2021 г. ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. на електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с про-инфлационно влияние. Очакванията по отношение на темпът на нарастване на потребителските цени е той да се забави до 3.4% в края на 2023 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

Пред реализирането на прогнозата на БНБ за инфлацията за целия прогнозен хоризонт съществуват рискове за по-силно нарастване на цените спрямо базисния сценарий. Такива рискове могат да се реализират при по-продължително и/или по-голямо покачване на цените на суровините на международните пазари от това, което предполагат външни допускания. Друг риск за реализиране на по-висока инфлация произтича от възможни промени в цените на електроенергията, ВиК услугите и топлинната енергия на регулирания пазар, след изтичане на въведения от правителството през декември 2021 г. мораториум върху цените на тези услуги със срок на действие до 31 март 2022 г. От

друга страна, удължаването и/или разширяването на обхвата на въведените от правителството мерки за компенсиране на фирмите за цените на енергоизточниците след първото тримесечие на 2022 г. е предпоставка за реализирането на по-ниска инфлация спрямо заложеното в прогнозата.

Според зимната икономическа прогноза на ЕК от февруари 2022 г. предвижда, че след значителна експанзия от 5,3 % през 2021 г. икономиката на ЕС ще отбележи ръст от 4,0 % през 2022 г. и 2,8 % през 2023 г. В еврозоната растежът също се очаква да бъде 4,0 % през 2022 г., като през 2023 г. ще се забави до 2,7 %. През третото тримесечие на 2021 г. ЕС като цяло достигна равнището на БВП отпреди пандемията и се очаква всички държави членки да преминат този етап до края на 2022 г.

В доклада от февруари 2022 г. Европейската комисия е понижила прогнозите си за икономическия растеж в България до 3,7% тази година и 3,9% 2023 г. През есента на 2021 г. ЕК прогнозираше ръст на българската икономика от 4,1% през тази 2022 г. и 3,7% 2023 г. Според Комисията тази и следващата година инфлацията до голяма степен ще определи мащаба на индиректните последици от високите цени на енергията, както и решенията на националния регулатор как да приспособи цените на дребно към очакваното развитие на цените на едро. Основният сценарий предвижда регулираните цени на тока да нараснат с 15% в средата на 2022 г. и с 20% в средата на 2023 г. Тези фактори ще допринесат за запазването на високите цени на енергията, в резултат на което основната инфлация в България ще се ускори до 6,3% през 2022 г. и 3,9% през 2023 г., прогнозира ЕК. Това е значително повече спрямо прогнозите на Комисията през есента на миналата година за инфлация от 2,9% през тази 2021 г. и 1,8% 2023 г.

Европейската комисия очаква както износьт, така и вътрешното търсене, стимулирани и от инвестиции, финансирани с Плана за възстановяване и устойчивост, да подкрепят разширяването на икономиката. В доклада се посочва, че разполагаемите доходи се очаква да нараснат в реални изразения въпреки ускоряването на инфлацията, но по-високите цени на енергията и на храните ще подкопаят покупателната способност на домакинствата с ниски доходи, ако няма допълнителни компенсации. Според ЕК ръстът на цените на енергията ще забави повече от очакваното и европейската икономика тази година и ще ускори инфлацията.

Очакванията на ЕК за инфлацията са да достигне връх през първото тримесечие на 2022 г. и да се задържи над 3% до третото тримесечие на тази година. Най-големият двигател е ръстът на цените на енергията, който достигна близо 26% в еврозоната през декември. Газът и токът продължават да се търгуват на рекордни нива и се очаква цените им да станат по-умерени през 2023 г.

В изявление на екипът на Международния валутен фонд (МВФ), който проведе редовната си мисия у нас в периода 5-15 април 2022 г. се посочва, че през 2022 г. икономическият растеж на България ще бъде около 3%, а инфлацията ще достигне двуцифрени стойности. Рисковете биха могли да влошат перспективите, поради по-силни странични ефекти от войната в Украйна, повторно засилване на заболяемостта от COVID-19, продължителни прекъсвания на веригите за доставки и по-бързо от очакваното затягане на глобалните финансови условия.

Според МВФ войната в Украйна ще влоши перспективите пред страната и значително ще увеличи несигурността, като икономическите последици от войната ще се материализират предимно чрез по-високи цени на суровините, по-ниско търсене от страна на търговските партньори и въздействие на несигурността върху инвестициите, като едновременно с това трябва да се подкрепят и

бежанците. От фонада отчитат високата енергийна зависимост от Русия, че представлява сериозна уязвимост за икономиката. От друга страна, финансовият сектор има много малка пряка експозиция към Русия или Украйна. Според МВФ предвид бързото развитие на събитията, е трудно да се предвиди мащабът на въздействието на войната.

Според доклада на мисията фискалната политика трябва да бъде гъвкава предвид голямата несигурност, но вече се очертават някои препоръчителни промени, които могат да се приемат с преразглеждането на бюджета в средата на годината. Въз основа на направените от МВФ макроикономически предположения, бюджетът за 2022 г., приет през февруари, ще доведе до фискален дефицит от около 3% от БВП на касова основа, който ще е сходен с дефицита от предходната година. Ще бъде необходимо да се приложи гъвкав подход при планираното преразглеждане на бюджета в средата на 2022 г., тъй като могат да се появят нови нужди и приоритети и да се материализират рискове и това може да наложи промяна на приоритетите и евентуално разхлабване на фискална позиция в по-голяма степен от планираното към момента, което ще позволи и ниското ниво на публичния дълг.

В пролетния доклад от април 2022 г. Световната банка е намалила прогнозите си за икономическото развитие на България през настоящата година в резултат на негативните последици от войната в Украйна. Банката вече очаква БВП на нашата страна да се повиши през 2022 г. с 2,6% при предишна прогноза през януари за икономически растеж от 3,8 на сто. В същото време международната финансова институция прогнозира по-добър растеж от 4,3% през 2023 г. при предишна оценка от началото на годината за икономическа експанзия от 3,6 на сто.

Всеки икономически спад би отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Групата.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Република България е парламентарна република, с относително висока политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи, като многопартийна парламентарна система със свободни избори, етническа толерантност и ясно изразена система на разделение на властите. България е член на НАТО от 29 март 2004 г., а от 1 януари 2007 г. е член на Европейския Съюз (ЕС). Въпреки това присъединяването на България към ЕС, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в съюза, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно при зачитане в пълнота на националния интерес на България. Съществува риск и по отношение на излизането на Великобритания от ЕС и дали няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Политически решения по отношение на пандемията с COVID-19

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни се намира след края на поредната обострена епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19 и формирана пета вълна на развитие на заболяемостта. Тя се характеризираше с високо ниво на отчетените положителни случаи на новия вариант на COVID-19 – Омикрон, но с по-слабо протичане на заболяването, което пък не се отразяваше така натоварващо на здравната система, спрямо предходните вълни. Въпреки това смъртността в страната продължава да е висока, в сравнение с другите страни, особено тези с напреднала ваксинационна програма, чиито правителства и здравни власти предприемат вече действия за частично или пълно отпадане на епидемиологичните мерки. Според Световната здравна организация тези мерки не трябва все още да бъдат разхлабвани, особено що се отнася до страните от Източна Европа, предвид предстоящата вълна на Омикрон и при все още широко разпространения на изток Делта вариант. Като основание за това СЗО изтъква данните, че под 40% от хората над 60-годишна възраст са със завършен ваксинационен курс в Босна и Херцеговина, България, Киргизстан, Украйна и Узбекистан, а в България, Грузия и Северна Македония под 40% от здравните работници са получили поне една доза ваксина. В случай, че правителството не предприеме преки действия за обръщане на тази тенденция в изоставане във ваксинационния план е възможно ново негативно развитие на заболяемостта, което може да доведе до връщането на мерките, предприети на държавно ниво, свързани с овладяването на епидемията от COVID-19 и въвеждането на нови, което би имало негативен ефект върху социалния и икономически живот в страната. Вътрешен фактор е и забавянето на публичните инвестиционни проекти и по-бавно усвояване на еврофондовете. В цялост, това би могло да доведе до по-бавно възвръщане към нормалната икономическа дейност в страната и генериране на догонващ растеж отпреди пандемията, спрямо останалите страни от ЕС.

Военен конфликт на територията на Република Украйна

Балансът на рисковете като цяло продължава да клони към влошаване, като някои рискове отслабват, но се появяват нови. Към момента е налице е изострената политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили, след като на 24.02.2022 г. президентът Владимир Путин нареди на армията под негово командване да атакува Украйна по суша, въздух и море за да извърши специална военна операция в съседна суверенна страна. Ситуацията доведе веднага до поскъпване на природния газ с 35 %, петролът достигна своя връх от 2014 г. (над 100 долара), като същото се случва и с хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

От март 2014 г. ЕС постепенно налага ограничителни мерки на Руската Федерация в отговор на непризнатото анексиране на Крим през 2014 г. След решението на Руската Федерация за признаване на неконтролираните от правителството зони на Донецка и Луганска област като независими области през 2022 г. и последвалите военни действия на територията на Украйна, Европейският съюз взе решение да наложи нови по-силни и да надгради съществуващите ограничителни мерки от 2014 г.:

- дипломатически мерки – поставянето на Руската Федерация в международна дипломатическа изолация;
- индивидуални ограничителни мерки (замразяване на активи и ограничаване на пътуванията) 680 лица и 53 фирми са обект на замразяване на активи и забрана за пътуване, тъй като действията им са подкопавали териториалната цялост, суверенитета и независимостта на Украйна. Списъкът на санкционирания лица и образувания подлежи на постоянно преразглеждане и периодично подновяване от ЕС;

- ограничения върху икономическите отношения с Крим и Севастопол и с неконтролираните от правителството зони на Донецка и Луганска област. Тези мерки включват забрана за внос на стоки, ограничения за търговията и инвестициите по отношение на определени икономически сектори, забрана за предоставяне на туристически услуги и забрана за износ на някои стоки и технологии и са в сила до 23.02.2023 г.;
- икономически санкции – освен въведените преди това се въвеждат ограничения на достъпа до капиталовите и финансовите пазари и услуги на ЕС, забрана на трансакции с Руската централна банка, забрана за прелитане над въздушното пространство на ЕС и достъп на всякакъв вид руски превозвачи до летища на ЕС, забрана за участие в SWIFT на седем руски банки;
- санкции срещу медии - преустановяването на дейността по излъчване в ЕС на „Спутник“ и „Русия днес“;
- ограничения за икономическото сътрудничество - от Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) беше поискано да преустанови подписването на нови операции за финансиране в Руската Федерация; държавите — членки на ЕС, постигнаха споразумение да съгласуват своите позиции в рамките на Съвета на директорите на Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) с оглед също така на преустановяването на финансирането на нови операции и прилагането на двустранните и регионалните програми на ЕС за сътрудничество с Руската федерация.

Приетите мерки след 24.02.2022 г. са по-повод споразумение на лидерите на Европейската комисия, Франция, Германия, Италия, Обединеното кралство, Канада и Съединените щати за въвеждането на нови мерки по отношение на Руската федерация, като е обсъждан е вариантът изцяло за отстраняване на Руската федерация от глобалната система за междубанкови плащания SWIFT, но за сега се разглежда само като най-крайна мярка. Съществува риск с въвеждането на тази мярка, особено ако е с продължително действие, да навреди на България, поради зависимостта на страната от Руската федерация по линия на основните енергийни доставки – петрол, газ и ядрено гориво. На последващ етап Руската федерация вероятно ще отговори с реципрочни такива, които несъмнено ще повлияят негативно върху икономиката на Европа и в частност България.

През изминалата 2021 г. бяха проведени редовни избори за 45 -то Народно събрание. Т.нар. партии на промяната обаче не успяха да сформират мнозинство за подкрепа на работещо правителство и се стигна до нови избори за народни представители през юли 2021 г., като резултатът отново доведе до парламентарна криза и насрочване на такива за трети по ред за 2021 г.

Парламентарна криза

След проведените през м. ноември 2021 г. редовни избори за Народно събрание (трети на брой) и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. В резултат на водените преговори, инициирани от спечелилата най-голям брой места в парламента нова партия „Продължаваме промяната“ на бившите служебни министри Кирил Петков и Асен Василев беше постигнато политическо съгласие с подписването на споразумение за съвместно управление с коалиционните им партньори и бе излъчено редовно действащо правителство. Въпреки че многопартийната коалиция в определен етап в бъдеще може да се окаже нестабилна, не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

В дългосрочен план не се очаква рязко влошаване на вътрешната политическата обстановка у

нас, тъй като е налице политически и обществен консенсус по отношение на факторите, поддържащи дългосрочната стабилност в икономиката и стабилна макроикономическа рамка. Не се очакват промени и по отношение на водената до сега данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществяваните от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции. Въпреки това няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)

2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	III тр. 2020	III тр. 2021*	IV тр. 2021*
11.4%	9.1%	7.6%	6.2%	5.2%	4.2%	5.1%	4.8%	4.6%	4.5%

**От началото на 2021 г. наблюдението на работната сила се провежда в съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2019/1700, което налага промени в методологията на наблюдението, поради което резултатите за третото тримесечие на 2021 г. не са напълно съпоставими с тези за предишни периоди.*

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 6.2%, 5.2% и 4.2% в края на 2017 г., 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициентът на заетост се понижи до 51.4%. Впоследствие се отчита плавно, но ясно намаление и връщане към основния тренд за спад на равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август, 4.7% за м. септември и октомври, 4.8% за м. ноември. От Агенцията по заетостта към Министерство на труда и социалната политика отчитат, че регистрираната безработица в страната остава на рекордно ниско ниво и през декември 2021 г. е в размер на 4.8% , като спадът на годишна база е с 1.9 процентни пункта.

При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19,

безработицата се отново започне да расте, това би се отразило негативно на дейността на Групата, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

На 21 януари 2022 г. международната рейтингова агенция **Fitch Ratings** потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива (източник: МФ). От Министерство на финансите отчитат, че решението на Fitch Ratings за потвърждаването на рейтинга отразява баланса между стабилната външна и фискална позиция, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет, от една страна, и относително по-слабия потенциален растеж, в сравнение с държави със сходен рейтинг, дължащ се частично на неблагоприятните демографски развития, които биха могли да утежнят публичните финанси в дългосрочен план.

От Fitch Ratings отчитат също понижение на индикаторите за управление под медианата за държавите със сходен рейтинг, вследствие на влошаването на ефективността на правителството и контрола върху корупцията преди 2021 г. Положителната перспектива отразява плановете на страната ни за членство в еврозоната. Според Fitch Ratings, негативните рискове в краткосрочен план, свързани с пандемията, са отслабнали и се компенсират от очакваните значителни финансови ресурси от ЕС и ангажираността към поддържането на макроикономическа и фискална стабилност (допълнително подкрепени от включването на българския лев към Валутния механизъм II) (източник: МФ).

Fitch Ratings считат, че формирането на коалиционното правителство през декември 2021 г. е намалило значително политическата несигурност, след поредицата неубедителни избори през миналата година. Анализаторите отчитат, че коалиционните партии са заложили цялостна програма за борба с корупцията и за подобряване на върховенството на закона, като същевременно са обещали увеличение на инвестициите и по-ефективни публични разходи. Правителството е потвърдило целта за приемане на еврото до 2024 г., продължавайки дългогодишната благоразумна фискална политика и добро макроикономическо управление. Очакванията на Fitch Ratings за икономическия растеж на България остават благоприятни през следващите години, подкрепени от значителните средства от ЕС (които в периода 2022-2027 г. са оценени на 36 % от БВП за 2021 г.). Реалният растеж на БВП е прогнозиран да достигне 3,7 % през 2022 г. и да се ускори до 4,5 % през 2023 г. Националният план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) се очаква да бъде одобрен през следващите месеци, а получаването на първите средства по него – вероятно до средата 2022 г. Fitch Ratings отбелязват предизвикателството пред страната, свързано с ефективното изпълнението на Плана, но при всички случаи оценяват, че средствата по НПВУ, в комбинация с други инвестиционни програми на правителството, ще допринесат за повишаване на дългосрочните перспективи пред растежа и потенциалното забавяне на спада на населението.

Агенцията прогнозира, че средногодишната инфлация ще се повиши до 5,2 % през 2022 г., което е най-високият темп от 2008 г. насам, движена от по-високите цени на суровините и в по-малка степен поради натиск от страна на вътрешното търсене.

С изразената от властите готовност за присъединяване към еврозоната, фокусът е поставен

върху изпълнението на последващите ангажименти след присъединяването към ВМ II и покриването на критериите за конвергенция. Като цяло Fitch оценяват, че членството в еврозоната ще подкрепи дългосрочния рейтинг на България и оценяват, че той може да се повиши с две стъпки в периода между присъединяването към ВМ II и въвеждането на еврото.

Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит на 3,8 % от БВП през 2021 г., което е по-благоприятно спрямо предишните им очаквания, вследствие на високия растеж на приходите. Очакванията са дефицитът да се свие до 3 % през 2023 г., от 4,6 % през 2022 г. В съответствие, отношението дълг/БВП ще нарасне до 30 %, но ще остане значително под медиана за държавите със сходен рейтинг (60,3 %). Банковият сектор на страната е оценен като ликвиден и добре капитализиран.

Фактори, които биха могли да доведат до понижаване на рейтинга, са значително забавяне в процеса на присъединяване към еврозоната; продължително нарастване на публичния дълг; материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на **Standard & Poor's** е BBB, а краткосрочния A-2. За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от BBB- на BBB (съответно от A-3 на A-2), като на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна и след това, включително и при последното разглеждане от 30.11.2021 г. агенция Standard & Poor's потвърждава дадените по-горе оценки.

На 9 октомври 2020 г. рейтинговата агенция **Moody's** повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 на Baa1 и от положителна на стабилна перспективата за дългосрочните държавни ценни книжа (източник: МФ). От Министерство на финансите отчитат, че решението на Moody's за повишаването на рейтинга отразява подобряването на институционалния капацитет и ефективността при разработване на политики, с което страната навлиза в последния етап преди членството в еврозоната. Повишеният рейтинг отчита също и намаления риск по отношение на дълга в чуждестранна валута, значителните фискални резерви и очакванията, че благоприятната динамика на бюджетните показатели и дълга в периода след шока от пандемията ще подкрепят силната фискална позиция. Стабилната перспектива показва очакванията на рейтинговата агенция, че фискалните показатели ще останат устойчиви дори и при развитие на неблагоприятен сценарий, над медианата за страните с рейтинг Baa1.

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 Групата 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 Групата може да получи при необходимост, освен ако нейните заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. Текущо лихвените равнища в ЕС, включително и в България, са на историческо ниски нива в следствие на монетарни политики на Европейската централна банка и

отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за предприятията и съответно за техните инвеститори.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Индекс на потребителските цени (ИПЦ) на годишна база	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%	1.7%	3.3%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След три поредни години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре в периода 2017 г. до 2019 г. , като забавят своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2017 г. е 2.10%, през 2018 г. е 2.80%, през 2019 г. е 3.80%, а през 2020 г. съответно е 1.70%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3 % спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Групата не е изложена на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Групата, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, те са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използват.

3.2 Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Секторни рискове

Предметът на дейност на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, съгласно неговия устав 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.

Оперативните и финансовите резултати на Емитента и дъщерните му дружества, са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперират. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата на основните дейности, определящи приходната част на Групата, а именно инвестициите в недвижими имоти, дейностите по предоставяне на услуги на капиталовите пазари и управлението на договорни фондове. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти, опериращи в тези сектори и са резултат от външни за Групата фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента и дружествата от неговата Група. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Емитента са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и стойността на неговите активи.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД активи променя нетната стойност на активите на Емитента на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Имайки предвид основната дейност на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата с които е в Група, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Емитента и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване след финансовата криза през 2008 г. доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. В следващите години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища. Към настоящия момент, с оглед овладяване на високия ръст на инфлацията от последната 2021 г. очакванията на финансовите анализатори са за затягане на паричната политика на централните водещи банки през 2022 г., чрез съответно вдигане на основните лихвени проценти, което ще рефлектира върху цената на финансирането на инвестиционните проекти в повечето икономически сектори, включително и върху имотния пазар.

Намаление на равнището на наемите

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на дъщерните дружества с инвестиции в недвижими имоти, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от тях недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група минимизират този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите когато „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група реализират приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

В последната 2021 г. националната статистика отчита съществено нарастване на разходите в строителството, както за материали, така и за труд. Повишението на цените на енергоносителите, горивата, както и съчетанието им със световния проблем с доставките поставя на изпитание строителните предприемачи не само по отношение на бъдещите им планове, но и завършването на текущите инвестиционни проекти. Доколкото част от активите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството.

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група застраховат притежаваните от тях имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, при равни други условия ще се отрази негативно на реализираната печалба. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Емитента.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група може да намалее.

Рискове от забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Емитента и дружествата от неговата група, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства, определени за тази цел ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Емитента и дружествата от неговата група ще разполагат с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че те ще успеят своевременно да продадат недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Зависимост на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група се формират от получени наеми от отдаване на активите, което определя и зависимостта им от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност на Емитента и дружествата от неговата група. Ако това продължи значителен период от време е възможно „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да се окаже с по-нисък процент от очакваните планирани парични потоци и да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Емитента и дружествата от неговата група.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Емитента и/или на дружества от неговата Група недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи те няма да получават доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, намеренията са да се инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група предвижда част от набрания собствен и заемен капитал да се влагат в ремонтиране на недвижими имоти. Това ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Групата, респективно и върху пазарната цена на акциите на Емитента и дружествата, които консолидира във финансовите си отчети.

Риск от непокрити от застраховки загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Групата застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, съществува риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа не оправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните

застрахователни продукти. Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Групата ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

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.

Дейност по управление на договорни фондове:

- извършване на обратни изкупувания на институционални инвеститори, което би довело до намаляне на приходите за Управляващото дружество;
- негативна тенденция на капиталовите пазари – при продължителен спад на цените на акциите от портфейлите на управляваните договорни фондове може да се установи траен спад в сумата на управляваните активи;
- прилагането на нормативни ограничения към дейността на Управляващото дружество и/или управляваните договорни фондове.

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 дивидендите по емитираните ценни книжа.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и

жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Рисковете свързани с управленска политика на Дружеството

Рисковете произтичащи от управленска политика на Дружеството са свързани най-вече с избор на неподходяща пазарна стратегия. Ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. От съществено значение е управлението на стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и ключови показатели за дейността и взаимодействие на всички нива на нейната организация с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки.

Финансовите резултати на Емитента зависят от цените на финансовите инструменти, които са част от портфейла на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Емитента се влияят от пазарните цени на финансовите инструменти в които е инвестирал, чиято цена зависи от представянето на всеки един емитент на тези финансови инструменти, очакванията на инвеститорите, пазарни и други фактори извън контрола на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Рискът от спад в цените на финансовите инструменти е основния риск пред инвестициите в такива активи. Преди да пристъпи към инвестицията Дружеството извършва анализ и прогноза за бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на емитента на финансови инструменти. На база на този анализ „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД изгражда своите прогнози за бъдещи парични потоци генерирани от дивиденди, лихвени плащания и стойността на плащането от бъдеща продажба на инструментите. Последното обаче е в пряка връзка с пазарните цени, които варират в широк диапазон. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Поддържайки ликвидни активи, включително оптимални по размер парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на своите заеми.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

Емитента 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 „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД за периода.

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

Бизнесът на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД изисква извършване на капиталови разходи. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. 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 „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група.

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

Валутен риск

По-голямата част от сделките на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и дружествата от неговата група се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции излагат Емитента и дружествата от неговата група на валутен риск. За да намали валутния риск се следят 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, тогава не се налага допълнително хеджиране.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки.

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 дъщерните дружества, както и придобиване на нови компании в икономическата Група на Дружеството да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД полага усилия да оптимизира оперативната 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. При експанзивен растеж на Групата не е сигурно, че ще могат да продължат да функционират системите му за оперативен и финансов контрол по начин, подходящ да се поддържа и управлява ефективно, придобилата бързо мащабност Група.

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, 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

Във секторите, посочени в т. 5.1. където оперират дъщерните дружества на Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Влияние на финансовия резултат на дъщерните дружества върху Емитента

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

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1 Фирма и търговско наименование на емитента

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

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

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

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

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

4.2 Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40
Дата на учредяване	25.09.1996 г.
ЕИК	121227792
LEI код	8945007ODMZAWUUF0150
Телефон	+359 882 86 23 47
Електронна страница*	office@idhbg.com
E-mail:	www.idhbg.com

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

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.

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, съгласно законодателството на Република България. Дружеството е учредено за неограничен срок.

Дружеството е с капитал 9 980 925 лева, разпределен в 9 980 925 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една. През 2017 г. е извършено е увеличение на капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД на основание решение на Съвета на директорите от 17.11.2017 г, предвиждащо увеличаване на капитала на дружеството от 980 925 лева на 9 980 925 лева чрез издаване на нови 9 000 000 обикновени акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. След успешното приключването на подписката капитала е увеличен от 980 925 лв. на 9 980 925 лв., като

обстоятелството е вписано по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под номер 20180326105335 на 26.03.2018 г.

С решение Протокол № 37 от 27.05.1998 г. Комисията за финансов надзор вписва „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. Акциите на Емитента се търгуват на регулиран пазар, Сегмент акции Standard на Българска фондова борса АД под код IDH.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1 Основни дейности

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.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД е холдингово дружество с основна дейност инвестирането и управлението на други търговски дружества.

Към датата на настоящия проспект, Емитентът има следните дялови участия в дъщерни и асоциирани предприятия:

❖ притежава 51 % от капитала и правата на глас на **„Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418**. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. „Алтерон“ АДСИЦ е акционерно дружество, чиято основна дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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 и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г. Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „Алтерон“ АДСИЦ е „Алма Гриинхаусес“ ЕООД, а банка депозитар – „Юробанк България“ АД. „Алтерон“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, чиито регистриран капитал се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност от 1 лев и чиито акции се търгуват на БФБ АД на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел под борсов код ALT. През 2018 г. основният акционер, Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, е направил увеличение на капиталовата база на дъщерното дружество под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран

лихвен процент при пазарни условия. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на „Алтерон“ АДСИЦ и Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства. Лихвите по разчета се капитализират на годишна база и към 31.12.2020 г. са 84 хил. лв.

Инвестиционните имоти на дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България, в областите Варна, Пловдив, София и Хасково. „Алтерон“ АДСИЦ притежава 100% от капитала и правата на глас в ОСА на двете специализирани дружества „Алтерон Пропърти“ ЕООД и „Ботевград Пропъртис“ ЕООД, посочени по-долу, като на консолидирана база на „Алтерон“ АДСИЦ към края на 2020 г. отчита:

- финансов резултат в размер на 318. хил. лв., спрямо 7 684 хил. лв. за 2019 г. ;
- сумата на активите 63 111 хил. лв. спрямо 53 210 хил. лв. към края на 2019 г.;
- собствен капитал на стойност 38 333 хил. лв., спрямо 19 949 хил. лв. към края на 2019 г. Увеличението е в резултат на успешно извършено увеличение на капитала, чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност 1 лв. при емисионна цена от 20 лева за акция.

През юни 2021 г. Групата продава 100% от акциите на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД.

❖ притежава непряко 51 % от дяловете на **„Алтерон Пропърти“ ЕООД, ЕИК 200096522**. Седалището и адресът на управление на „Алтерон Пропърти“ ЕООД е гр. Варна, р-н Приморски, ул. „Доктор Железкова“ № 3. „Алтерон Пропърти“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с основна дейност: отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, с цел продажба или отдаване под наем;

❖ притежава непряко 51 % от дяловете на **„Ботевград Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206228393**. Седалище и адрес на управление на „Ботевград Пропъртис“ ЕООД е София, бул. Братя Бъкстон № 40. „Ботевград Пропъртис“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с основна дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им;

❖ притежава 100% от капитала на **„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369**. Седалището и адресът на управление на „АБВ Инвестиции“ ЕООД е в гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дейността на „АБВ Инвестиции“ ЕООД е свързана с предоставяне на една или повече инвестиционни услуги и/или извършването на инвестиционни дейности на територията на България. Инвестиционните услуги и дейности включват приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти, изпълнение на нареждания за сметка на клиенти, управление на портфейл, предоставяне на инвестиционни консултации на клиент, предлагане на първоначална продажба на финансови инструменти и др.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД е с регистриран капитал 1 800 000 лв., разпределен 1 800 000 акции с номинал един лев. За осъществяване на дейност като инвестиционен посредник (ИП) то притежава лиценз № РГ-03-0190/10.04.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор. Във връзка с финализирана процедура по получаване на лиценз за разширяване на обхвата на предоставяните инвестиционни услуги, през 2019 г. Комисията за финансов надзор, издава пълен лиценз РГ- 03-190/20.02.2019 г. на дружеството за извършване на спектър от инвестиционни услуги и дейности по чл. 6, ал. 2, т. 1- 7 от ЗПФИ и на допълнителни услуги по чл. 6, ал. 3, т. 1- 7 от същия закон. Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД осъществява посредническа дейност при търговия с финансови инструменти на „Българска фондова борса“ АД и международните пазари и осъществява дейност от 1999 г., от когато датира и първият му лиценз за инвестиционно посредничество.

Основната дейност на дружеството е предоставяне на посреднически услуги при сделки с акции, облигации и държавни ценни книжа на български и чужди емитенти, репо сделки, услуги по държане на клиентски активи и парични средства. Основен източник на приходи през 2020 г. е търговията с финансови инструменти за сметка на клиенти и услуги като довереник по облигационни и други емисии и др.

Видно от заверенията ГФО на ИП за 2020 г., който може да бъде намерен на сайта на Търговския регистър към Агенцията по вписвания по партидата на дружеството, балансовата стойност на портфейла му достига 2 090 хил. лв. Дружеството оценява портфейла си от собствени финансови инструменти по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството отчита загуба от нетна промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 26 хил. лв.

За 2020 г. е налице развитие на дейността на ИП, като се наблюдава увеличение броя на сключените договори за услуги и на обема на сключените сделки за периода, което от своя страна рефлектира в:

- увеличение на приходите от такси, комисиони и услуги по договор до 787 хил. лв. спрямо 681 хил. лв. през 2019 г.
- ръст на такси, комисиони и услуги по договор до 93 хил. лв. спрямо 84 хил. лв. през 2019 г.
- нарастване на общите и административни разходи със 75 хил. лв. главно поради ръст в броя на персонала и размера на възнагражденията.
- отчитане на печалба за периода преди данъци в размер на 244 хил. лв., разход за данъци в размер на 25 хил. лв.
- спад на клиентските финансови инструменти по договори за брокерски услуги до 70 244 хил. лв. към 31 декември 2020 г., спрямо 76 289 хил. лв. към 31 декември 2019 г.
- ръст на разполагаемите паричните средства с 328 хил. лв.
- ръст на търговските и други задължения със 367 хил. лв.

„АБВ Инвестиции“ ЕООД заема пето място в пазарен дял по от общата стойност на сделките на БФБ за 2021 г. в размер на 147 353 хил. лв. Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за сделки на международните пазари. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е участник в многостранна система за търговия (MTF – София), организирана от ИП „Капман“ АД;

❖ притежава 100% от капитала на **УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124**. Седалището и адресът на управление на УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД е в гр. София, р-н „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД е акционерно дружество с основна дейност: управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип. Управляващото дружество(УД) е учредено с наименованието “Синергон Асет Мениджмънт АД”, притежава лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество, издаден от Комисията за финансов надзор, № 50-УД/17.07.2015 г., вписано е в търговския регистър при СГС по ф.д. № 9143/2006 г. с партиден № 107236, том 1444, рег. I, стр. 169. Лицензът е издаден на основание Решение № 518 – УД от 26.07.2006 г. на Комисията за финансов надзор и се преиздава с № 42- УД/01.10.2010 г. предвид направени промени в наименованието, седалището и адреса на управление, вписан в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22.06.2010 г. Лицензът се преиздава предвид направени промени

в наименованието на управляващото дружество, вписани в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 04.06.2015 г. като наименованието на Дружеството е променено на УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД. УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД организира и управлява следните колективни инвестиционни схеми: Договорен фонд „Престиж“, Договорен фонд „Профит“ и Национален договорен фонд от затворен тип „Динамик“, чиито нетна стойност на активите към датата на настоящият проспект са съответно 16 760 хил. лв., 19 954 хил. лв. и 37 008 хил. лв.

Видно от завереният ГФО на УД за 2020 г., който може да бъде намерен на сайта на Търговския регистър към Агенцията по вписвания по партидата на дружеството, реализираните приходи от основната дейност по управление на договорни фондове са в размер на 1 214 хил. лв., спрямо 1 190 хил. лв. за 2019 г.

❖ притежава 100% от капитала на **„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457**. Седалище и адрес на управление на „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД е гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с основна дейност - проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища. Дружеството може да извършва всякакви сделки от всякакъв вид, да придобива всякакви права и да се задължава по всякакъв начин. Дружеството е с регистриран капитал от 4 515 100 лева, разпределен в 45 151 дружествени дяла по 100 лв. всеки;

❖ притежава 100% от капитала на **„Естакада“ ЕООД, ЕИК 130121425**. Седалището и адресът на управление на „Естакада“ ЕООД е в гр. София, р-н „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. „Естакада“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с основна дейност: участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения. Дружеството е с регистриран капитал от 5 100 лева, разпределен в 510 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки;

❖ притежава 47 % от дяловете на **„Агро Търговия“ ООД, ЕИК 160134364** инвестиция на Дружеството в асоциирано предприятие. Седалището и адресът на управление на „Агро Търговия“ ООД е в гр. Пловдив, р-н „Тракия“, ж.к. Югоизточна промишлена зона, ул. „инж. Асен Йорданов“ № 7. Дружеството е с регистриран капитал от 5 000 лева, разпределен в 5 000 дружествени дяла с номинална стойност 1 лв. всеки.

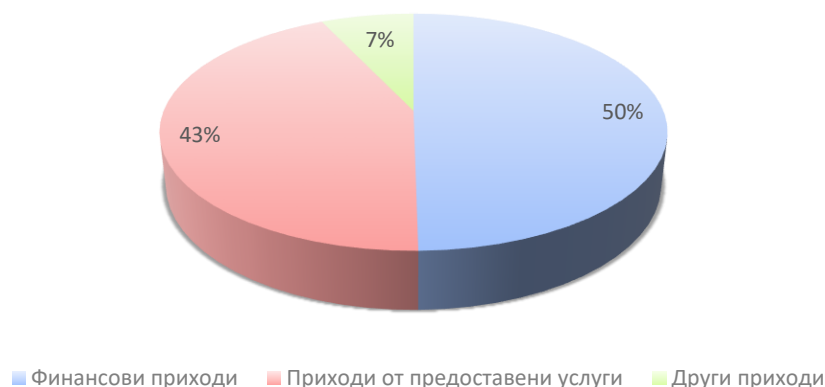
Видно от структурата на притежаваните дяловете участия в дъщерни и асоциирани дружества може да се счете, основният източник в приходната част на Емитента се формира от опериращи дейности в сферата на недвижимите имоти и финансите.

Приходи от основната дейност

Основната дейност на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Според спецификата на дейността на Емитента, според последният заверен годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г., генерираните приходи могат да бъдат представени по следния начин:

хил. лв.	31.12.2020 г.
Финансови приходи	2 282
Приходи от предоставени услуги	1 983
Други приходи	322
Общо	4 587

Разпределение на приходите за 2020 г. по сегменти



Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет на Емитента за 2020 г.

За четвъртото тримесечие на 2021 г., съгласно годишният консолидиран неаудитиран финансов отчет към 31.12.2021 г., формираните от обичайната дейност на приходи са от два сегмента: Финансова дейност и Недвижими имоти.

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2021	За 12 месеца към 31 декември 2021	За 12 месеца към 31 декември 2021	За 12 месеца към 31 декември 2021
	хил. лв.			
Печалба от операции с финансови активи	3 368	10	14	3 392
Финансови приходи	1 202	-	(367)	835
Приходи от предоставени услуги	2 315	11	(27)	2 299
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	900	-	900
Други приходи	423	858	-	1 281
Финансови разходи	(1 894)	(1 309)	268	(2 935)
Разходи за очаквани кредитни загуби/ Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(566)	(395)	513	(448)
Други оперативни разходи	(1 467)	(562)	-	(2 029)
Оперативна печалба на сегмента	3 381	(487)	401	3 295
Печалба от бизнес комбинации	-	8 025	(7 553)	472
Печалба преди данъци	3 381	7 538	(7 152)	3 767
Разходи за данъци върху дохода	(296)	40	(51)	(307)
Печалба за годината	3 085	7 578	(7 203)	3 460
Активи на сегмента	130 692	98 412	(46 018)	183 086

Пасиви на сегмента	88 462	48 155	(9 822)	126 795
--------------------	--------	--------	---------	---------

Източник: Консолидиран неаудитиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

Разходи за основната дейност

Финансовите разходи на Емитента към 31.12.2021 г. са в размер на 2 935 хил. лв. (спрямо 3 344 хил. лв. през 2020 г.) и са основно от начислените разходи за лихви по заеми, които са в размер на 2 667 хил. лв. (спрямо 3 165 хил. лв. за 2020 г.). Другите оперативни разходи са със следната структура:

	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
	хил. лв.	
Разходи за външни услуги	(675)	(946)
Разходи за персонала	(724)	(780)
Разходи за материали и консумативи	(22)	(18)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(73)	(73)
Други разходи	(535)	(420)
Други оперативни разходи	(2 029)	(2 237)

Източник: Консолидиран неаудитиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

Реализираната печалба, подлежаща на разпределение към края на 2021 г. е в размер на 3 049 хил. лв., което определя доход на акция на Емитента в размер на 0.31 лв. за акция.

По долу са посочени задълженията на Групата към 31.12.2021 г., сегментирани по срочност на заемите, чрез които е използвала външно финансиране за дейността си:

	Текущи		Нетекущи	
хил. лв.	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Облигационни заеми	5 944	5 538	42 825	19 578
Банкови заеми	4 680	3 417	46 422	25 828
Заеми от търговски предприятия	1 937	2 018	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 391	11 764	-	-
Общо балансова стойност	24 952	22 737	89 247	45 406

Източник: Консолидиран неаудитиран финансов отчет към 31.12.2021 г..

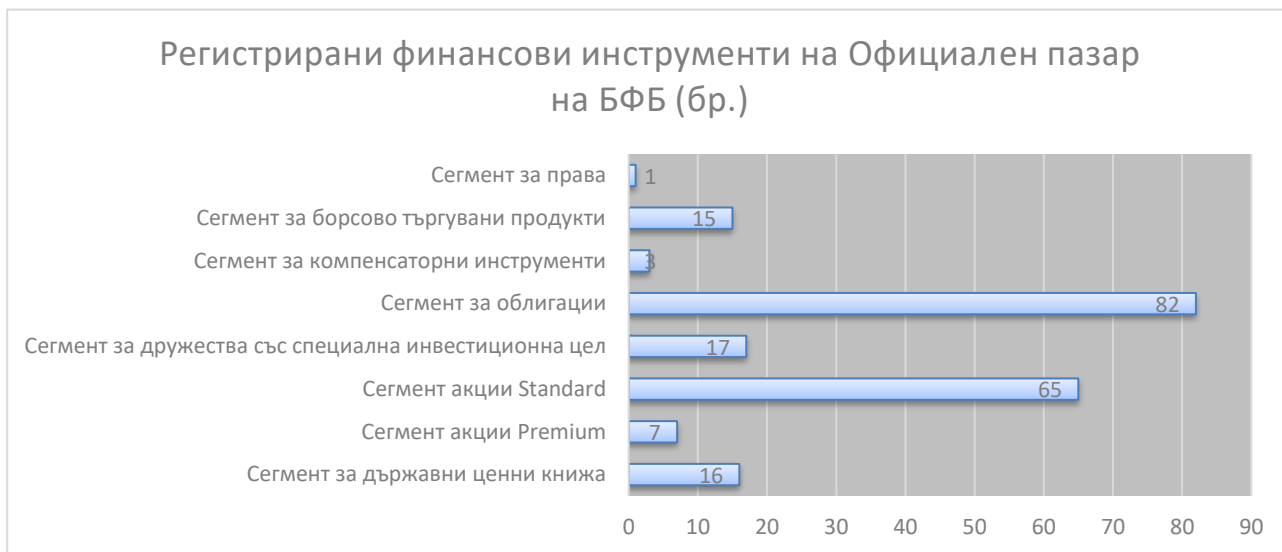
С оглед предмета си на дейност „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД осъществява основно дейности по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Основните инвестиции на Холдинга са в ценни книжа, търгувани на БФБ.

Българска фондова борса АД е създадена през 1995 г. в резултат на обединението на няколко регионални борси и е публично дружество, лицензирано от Държавната комисия по ценни книжа за извършване на дейност като фондова борса на 09.10.1997г. и към настоящия момент е единствената действаща фондова борса в страната.

Регулираният пазар на БФБ се състои от четири пазара: Основен пазар (BSE), Алтернативен пазар (BaSE), специален пазар за растеж на малкия и среден бизнес (Beam) и BSE International (за търговия с акции на близо 100 топ световни компании и ETF-и). Тези пазари са сегментирани на база качествени и количествени критерии по отношение на емитентите и техните емисии финансови

инструменти, в т.ч. вида на финансовите инструменти, специфични изисквания относно акционерната структура на емитентите, финансовите им показатели, ликвидност и разкриване на информация.

Към 31.12.2021 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Официален и Алтернативен пазар на БФБ е, както следва:

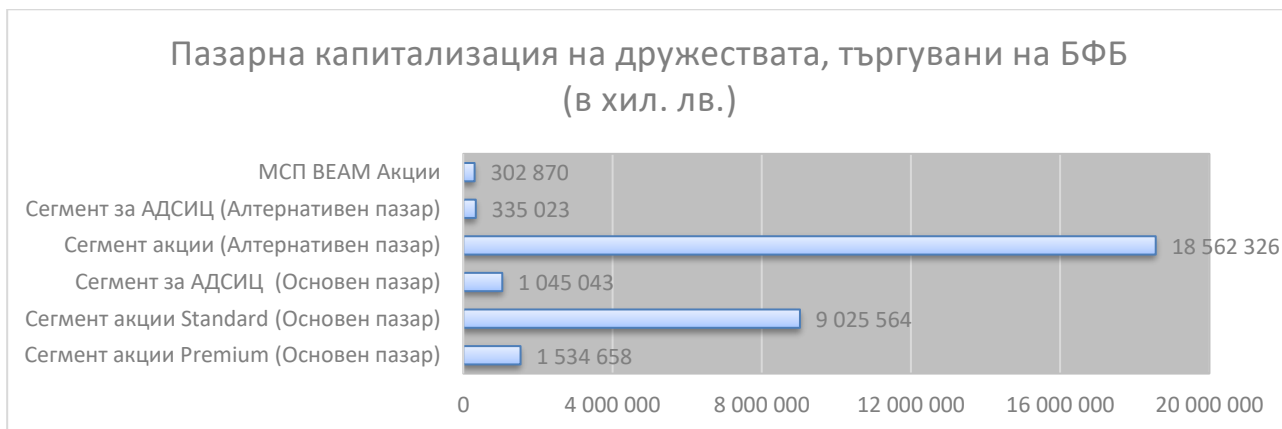


Източник: Българска фондова борса АД



Източник: Българска фондова борса АД

Към 31.12.2021 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на БФБ е, както следва:



Източник: Българска фондова борса АД – междинен доклад за дейността на БФБ АД за четвърто тримесечие на 2021 г.

Видно от междинния финансов отчет на БФБ към 31.12.2021 г., пазарната капитализация на „Българска фондова борса“ АД към края на 2021 г. достига 30 805 484 хил. лв., което представлява ръст от 3.16% в сравнение с отчетените 29 862 000 лв. в края на третото тримесечие на 2021 г. Пазарната капитализация на сегмент Premium на Основния пазар нараства с 0.41%, а тази на сегмент Standard също се повишава с 3.80%. Също така, от пазарния оператор отчитат, че капитализацията на сегмент АДСИЦ на Основния пазар е нараснала с 13,43%. Сегментите на пазар Base също бележи покачване с 1.47%, докато при сегментът за АДСИЦ наблюдаваме понижение с 8.97% или с 33.028 млн. лв. в абсолютен размер.

През 2021 г. търговията по сегменти на Основен пазар на БФБ е следната:

Пазарен сегмент	Общи стойности		
	Брой сделки	Оборот (хил. лв.)	Брой лотове
Сегмент акции Premium	15 152	77 038	30 107 698
Сегмент акции Standard	46 635	351 786	88 245 956
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	8 169	84 481	20 326 626
Сегмент за облигации	403	169 096	151 212
Сегмент за компенсаторни инструменти	707	2 558	9 977 313
Сегмент за борсово търгувани продукти	925	3 955	276 3521
Сегмент за права	1 199	1 941	188 058 920
Сегмент за държавни ценни книжа	2	1 020	985
Общо:	73 192	691 878	339 632 231

Източник: Българска фондова борса АД

Българска Фондова Борса АД е публично дружество, създадено през 1995г. в резултат на обединението на няколко регионални борси. На 09.10.1997 г. е лицензирано от Държавната комисия по ценни книжа за извършване на дейност като фондова борса и към настоящия момент е единствената действаща фондова борса в страната.

Предметът на дейност на БФБ е: организиране на регулиран пазар на финансови инструменти като система за търговия, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти, допуснати до търговия на регулирания пазар, на множество трети страни, в рамките на системата и въз основа на правила, като резултатът е сключване на сделки с тези инструменти. Системата функционира редовно и в съответствие с изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

Общите правила за допускане на финансови инструменти до търговия на БФБ АД са:

1. За да бъдат допуснати до търговия на някой от пазарите, организирани от Борсата, емисиите финансови инструменти трябва да отговарят на следните общи условия:

- да са в безналична форма или да са обездвижени по съответния ред и да са регистрирани в депозитарна институция;
- да отговарят на всички условия на ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му относно публичното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар;
- за прехвърлянето им да не са предвидени ограничения или условия.

2. Емисиите акции, депозитарни разписки за акции и борсово търгувани продукти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

- да не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация на техния емитент или на емитента на базовия инструмент, ако има такъв;

- техният емитент или емитентът на базовия инструмент, ако има такъв, да не е в производство по преобразуване;

- правното положение на емитента да е в съответствие с приложимото законодателство на държавата по седалището му, както по отношение на неговото учредяване, така и по отношение на дейността му, съгласно неговите устройствени актове.

3. Емисиите лихвоносни облигации и други подобни инструменти, включително депозитарни разписки за такива инструменти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

- да са с безусловни права за получаване на дължимите лихви;
- да са платими при настъпване на падежа;
- натрупаната лихва да е определена или определима на ежедневна база;
- лихвените плащания и амортизационните плащания по главницата, ако са предвидени такива, да са на предварително определени дати. В случай, че някоя от тези дати е неработен ден, съответното плащане се осъществява на следващия работен;

- емисията да не предвижда условия за изплащането на дължимите лихви или главница;
- лихвените плащания да са един, два, три, четири, шест или дванадесет пъти годишно;
- броят месеци между две лихвени плащания да е еднакъв за целия срок на облигационния заем;

- емисията да е деноминирана в български лева, евро или щатски долари.

4. Емисиите облигации с нулев купон и други подобни инструменти, включително депозитарни разписки за такива инструменти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

- да са платими при настъпване на падежа;
- емисията да не предвижда условия за изплащането на главницата;
- емисията да е деноминирана в български лева, евро или щатски долари.

Услуги свързани с инвестиционно посредничество, борсова търговия и управление на договорни фондове.

Основната дейност на „АБВ Инвестиции“ ЕООД е предоставяне на посреднически услуги при сделки с акции, облигации и държавни ценни книжа на български и чужди емитенти, репо сделки, услуги по държане на клиентски активи и парични средства. Основен източник на приходи на дъщерното дружество на Емитента е търговията с финансови инструменти за сметка на клиенти и услуги като довереник по облигационни и други емисии и др. По данни на борсовия оператор за търговската активност на борсовите членове на всички пазари на БФБ през 2021 година, като член на БФБ АД, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, реализира оборот от 147 353 хил. лв. и се нарежда на пето място след ИП „Карол“ АД, ИП „Реал Финанс“ АД, ИП „Елана Трейдинг“ АД и ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД. За посочения период ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е извършило 5 162 броя сделки и е изтъргувало 15 468 615 броя лота. По-долу е представена статистика на БФБ АД за търговската активност на борсовите членове за последното тримесечие на 2021 г.

10-те посредника с най-голям оборот, реализиран на Основния пазар BSE за четвъртото тримесечие на 2021

Име	Оборот (лв.)
ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД	101 849 565
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД	91 990 429
ИП „Реал Финанс“ АД	85 098 948
ТБ „Централна Кооперативна Банка“ АД	80 205 155

ИП „БенчМарк Финанс“ АД	78 525 903
ИП „Евро – Финанс“ АД	59 030 667
ТБ „Тексим банк“ АД	58 191 664
ИП „Карол“ АД	54 659 682
ИП „Елана Трейдинг“ АД	53 566 110
ТБ „Банка ДСК“ АД	35 143 193

Източник: БФБ АД

Дъщерното дружество на Емитента УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД организира и управлява следните колективни инвестиционни схеми: Договорен фонд „Престиж“ , Договорен фонд „Профит“ и Национален договорен фонд от затворен тип „Динамик“, чиито нетна стойност на активите към датата на настоящият проспект са съответно 16 760 хил. лв., 19 954 хил. лв. и 37 008 хил. лв. УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД реализира приходите си чрез таксите за управление, която е реципрочна (явяваща се процент от стойността) на активите на управляваните колективни инвестиционни схеми, както и от други такси, свързани с обработката на заявки на записване и обратно изкупуване на дялове.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1 Съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ. Информация за значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ.

Инвестициите в недвижими имоти, финансови инструменти и търговията на капиталовите пазари са от най-голямо значение за дейността на Групата. Това оказва влияние върху себестойността на инвестиционните активи, притежание на Емитента и дружествата в които е в група и рефлектира пряко върху консолидирания му финансов резултат като цяло.

Инвестиции в недвижими имоти

Данни на Националния статистически институт (НСИ) за индекс на пазарните цени на жилищата в България (изменение спрямо предходното тримесечие в проценти).

Индекс на цени на жилища (ИЦЖ)

Тип на закупените жилища	2019 г.				2020 г.				2021 г.		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Общ ИЦЖ	2.6	0.6	1.3	1.5	1.2	-1.1	3.5	1.7	3.2	0.3	3.2
Нови жилища	5.7	-0.2	0.4	2.7	-0.9	-1.3	3.1	1.5	3.4	-0.9	4.3
Съществуващи жилища	1.1	1.0	1.8	0.9	2.4	-0.9	3.8	1.9	3.0	1.1	2.5

Източник: НСИ

Представените по-горе данни отчитат спад в общия индекс на цените на жилищата (ИЦЖ) за първите две тримесечия на 2020 г., основно свързано с ограничаване и задържане на активността от страна на купувачите във връзка с неяснотата от продължителността от икономическите измерения на

последствията от COVID-19. След това е налице изпреварващ темп на възстановяване към III тримесечие на 2020 г., но е видно, че всяко едно въвеждане от страна на здравните власти на ограничителни мерки за противопоставяне на разпространението на вируса пряко се отразява върху инвестициите в строителство през т.н. пикови вълни от заболяемост.

Националната статистика отчита този резултат и по друг показател - издадени разрешителни за строеж на нови сгради, особено през второто и четвъртото тримесечие на 2020 г. За 2021 г. отчетените данни показват повишен инвеститорски интерес, който до известна степен компенсира този от предходната 2020 г., белязана изцяло от пандемията от COVID-19.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради:

Година	I - во тримесечие						
	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой
2019	1 247	7 832	1 032 933	28	67 404	1 149	560 208
2020	1 351	6 317	815 293	22	64 183	883	472 160
2021	1 546	8 775	1 027 989	28	93 208	1 117	580 046
Година	II - ро тримесечие						
	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой
2019	1 591	8 456	1 078 441	31	62 141	1 168	588 731
2020	1 362	5 928	823 615	31	18 328	935	427 613
2021	1 745	9 952	1 181 550	26	44 889	1 214	448 862
Година	III - то тримесечие						
	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой
2019	1 630	9 018	1 110 322	23	58 419	1 188	694 726
2020	1 696	7 414	964 166	28	47 213	1 121	505 065
2021	1 846	8 877	1 063 211	9	6 100	1 183	721 107
Година	IV - то тримесечие						
	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	брой
2019	1 512	7 477	895 903	21	21 053	1 103	610 349
2020	1 451	9 779	1 142 665	14	28 297	1 005	515 431
2021	1 910	12 394	1 413 020	33	36 719	1 171	793 866

Източник: НСИ

Видно от публикуваните тримесечните статистически данни от Агенцията по вписванията за броя сделки с имоти в страната за последните три години се наблюдава постоянен ръст в продажбите, който дори и пандемията от коронавирус не може да пречупи, а само леко забавя през 2020 г.



Източник: Агенцията по вписванията

Според Националния статистически институт, ръста в средните цени на декар земеделска земя показват забавяне през последните три години.

	Години										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
лв./дка	279	398	547	594	684	732	761	872	941	948	952

Източник: НСИ

За 2021 г., според данни на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ), средната цена на земеделската земя достигна 1 252 лв. за декар през годината, а средната рента - 57 лв., което според асоциацията показва продължаващата тенденция за поскъпване на земеделските земи и рентите в България.

Според анализ на **Cushman & Wakefield** и **Forton** през четвъртото тримесечие на 2021 г. макро обстановката в България се подобрява значително, като е налице понижение на безработицата и все по-добри перспективи за възстановяване на икономиката.

Офис площи:

Въпреки добрите очаквани възможности пред пазара на офис площи, от Cushman & Wakefield и Forton очакват предлагането в столицата отново завърши с увеличение на незаетите площи. Нарастващото свободно място отразява продължаващата тенденция към консолидиране на пространството и миграция на наемателите към офис сгради от по-висок клас. Независимо от големия обем на завършени на нови офис сгради - 155 700 кв. м. през 2021 г., последното тримесечие допринася само с 12 900 кв. м. офис пространство. Пазара остава движен от обновление на стари офис площи и алокация на компании към офиси от по-висок клас, а разширението запазва умерен дял.

Очакванията на Cushman & Wakefield и Forton за 2022 г. са пазара на офис площи в страната да се подобри, като основен двигател на това подобрение ще бъде завръщаният се персонал обратно след последната ковид вълна, както и бързо развиващия се ИТ сектор в страната. При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус COVID-19, може да се очакват спадове в продажбите, натиск върху продажните цени и наемите на отдаваните площи и на част от разходите, което да се отрази на финансовото състояние и резултатите.

Индустриални площи:

Според анализа на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton, значителен ръст на предлагането и устойчиво търсене бележи пазарът на индустриални площи в София. С 231 565 кв. м, усвоени през 2021 г., пазарът на индустриални имоти в София успя да се завърне към нивата си на активност отпреди кризата. Само през последното тримесечие са наети или въведени в експлоатация за собствено ползване над 53 000 кв. м производствени и логистични площи. В същото време предлагането през цялата 2021 г. е нараснало с нови 231 300 кв. м, което представлява най-големият обем новозавършени площи за последните 10 години. Сред по-големите завършени площи през 2021 г. са новата база на логистичната компания Орбико България, разширението на производството на Мелексис България в Горубляне, както и новите фази на големи проекти с площи под наем в индустриалните зони на Елин Пелин и Божурище. Анализът на Cushman & Wakefield Forton показва, че ръстът на предлагането е довело до леко покачване на свободните площи през последното тримесечие. Към края на 2021 г. той достигна 4.1% и се очаква да се запази стабилен в следващите месеци.

Като цяло търсенето е концентрирано в средно големи градски логистични проекти, където в момента има по-малка незаеетост. В по-големите извънградски обекти е налице по-голям обем новоизградени свободни площи, които се усвояват по-бавно, но с устойчив прираст. Новите активи според консултантската агенция, стимулират наемателите да преместят и консолидират площите си в модерни и ефективни сгради. В процес на изграждане към края на 2021 г. са 378 000 кв. м., което представлява лек спад на фона на предходните тримесечия. След умерен ръст в рамките на годината, наемите на първокласни активи остават стабилни около 4.3 - 4.5 евро/кв. м. за средно големи проекти. Бази над 10 000 кв. м се отдават за 3.8 - 4 евро/кв. м. От Cushman & Wakefield Forton отчитат, че засиленият интерес към придобиване на индустриални площи е довело до спад на доходността, която намаля до 7.5% за първокласни активи в София. Така нивата при индустриалните имоти се изравняват с тези на офисите и търговските площи, което е без прецедент на българския пазар до момента.

Инвестиции във финансови инструменти

Търговията на регулиран пазар с основна част от финансовите инструменти от портфейла на Емитента и дружествата от неговата Група се осъществява на пода на Българска Фондова Борса АД.

Изменение на основните индекси на БФБ за 2020 г. и 2021 г.

2020 г.

Индекс	31 декември 2020	31 декември 2019	Изменение
SOFIX	447.53	568.14	-21.23%
BG REIT	137.69	130.03	5.89%
BGBX 40	101.38	111.83	-9.34%
BG TR30	499.17	516.28	-3.31%

2021 г.

Индекс	31 декември 2021	31 декември 2020	Изменение
SOFIX	635.68	447.53	42.04%
BG REIT	163.98	137.69	19.09%
BGBX 40	143.68	101.38	41.72%
BG TR30	682.96	499.17	36.82%

Източник: БФБ АД

Влиянието върху финансовите инструменти, търгувани на фондовата борса, в резултат на пандемията е виден в периода от началото до края на 2020 г. За целите на анализа за тенденциите в

дейността на Емитента е подходящо анализирането на два от тях – SOFIX и BG REIT. Конкретният избор на тези два индекса е свързан с това, че SOFIX е най-известният и разпознаваем индекс на българския капиталов пазар, съставен от 15-те най-големи компании, а BGREIT е избран поради идентичността в основната дейност на компаниите, включени в него и тази в икономическата му Група. Посочените по-горе данни показват низходящ тренд в основния индекс SOFIX, налице от средата на март на 2020 г., при въвеждане на извънредните противоепидемични мерки от страна на правителството във връзка с разпространението на COVID-19 в Република България и въздействието им върху капиталовия пазар. SOFIX отчита спад за 2020 г. в размер на 21.24 %, като най-големи губещи са компаниите в туристическия бранш, индустрията и банковото дело. В края на 2021 г. тенденцията се обръща и основния индекс реализира 42.04 % увеличение спрямо края на 2020 г.

BGREIT, индекс за дружествата със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), извършващи секюритизация в имоти или вземания, отчита повишение от 5.04 %, като след първоначалния драстичен спад от март 2020 г. се възстановява в средата на годината, за да завърши в последната борсова сесия за 2020 г. на положителна разлика.

С по-голям интензитет на влияние на отчетения спад върху основните индекси на финансовите пазари са така наречените циклични акции, които се дефинират като такива, които силно се влияят от общата бизнес активност. В периоди на икономическа експанзия, печалбите на тези компании ще нарастват с повече от средните за пазара, а в период на рецесия ще намаляват с по-голям темп. Пример за циклични компании са тези в сферата на автомобилостроенето, луксозните стоки и услуги, финансите и високите технологии, туризъм и пътувания и т.н.

Цикличните акции са такива, при които се очаква да се отчетат промени в нивата на възвръщаемост по-големи от промените в общите равнища за пазара. Това означава, че в периоди на нарастване на пазарните цени, процентното им увеличение ще надвишава средното за пазара, но в периоди на намаления ще бъдат с по-големи отрицателни стойности спрямо него. От другата страна са по-ниско рисковите акции на компании, опериращи в секторите на потребителските стоки, акции на отбранителния сектор, недвижимите имоти, комуналните услуги и здравеопазването, чието пазарно представяне не отчита големи амплитуди в период на растеж на пазарите и се считат от инвеститорите за убежища в периоди на рецесия и при очаквания за продължителна икономическа криза. Видно от данните за годишно изменение на разгледаните индекси в периода на пандемия за 2020 г. и очакванията за възстановяване през 2021 г., в компаниите, компоненти на SOFIX се наблюдава най-голямо влияние, обосновано по-горе с тяхната характерна цикличност, докато индекса, свързан с инвестиции в недвижими имоти BGREIT е с по-малка резистентност на такива резки промени в икономическата активност.

Влиянието на пандемията, свързана с COVID-19 през последните две години, се отрази неблагоприятно на очакванията на инвеститорите, респективно на пазарните цени на по-голяма част от финансовите инструменти, търгувани на капиталовите пазари. Към момента този риск отслабва, но е налице нова ситуация, свързана с водените военни действия на територията на република Украйна. Предприетите действия в контекста на усложнената международна обстановка, свързани с налагането на санкции и ограничения от страна на ЕС, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица води до изострена волатилност на капиталовите пазари, ръст в цените на фючърсите за бъдеща доставка на пшеница, соя и др. земеделски продукти, повишение в цените на енергоносителите и промишлените метали.

6.2 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Предвид факта, че инвестиционните имоти и финансовите активи са съществена част от всички активи на Групата, тенденциите при тях биха имали най-съществено значение за реализираните приходи и съответно способността на компанията да генерира печалба и съответно обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Инвестиционните имоти на Групата, които към 31.12.2021 г. са на стойност 58 624 хил. лв. включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна, София и Пловдив, и се държат с цел получаване на приходи от наем, отстъпено право на ползване, както чрез продажбата на тези имоти с оглед формиране на стабилни доходи.

Пандемията от коронавирус COVID-19, както и воденият военен конфликт на територията на Република Украйна, ще има ефект върху перспективите на Групата поне за текущата финансова година. Ръководството счита, че ефекта от пандемията от COVID-19 ще отслабва, не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде извънредната ситуация по отношение на военните действия в Република Украйна и колко сериозни ще бъдат политическите икономическите и социални последици от нея и проявленията им върху икономиката и конкретно върху Групата.

Друг фактор е трайната тенденция към повишаване на цените на строителните материали, особено на металните изделия, повишение на цените на горивата, електроенергията, ритмичността в доставките водеща до проблемно планиране на разходите и ценообразуване и съответно продажните цени на новопостроените инвестиционни имоти от строителните фирми. Това, въпреки големият обем свободни построени инвестиционни имоти и тези, които в момента се планират, ще предизвика трудности при определянето на продажните цени, особено що се отнася на такива, които тепърва ще се изграждат, предвид непрекъснато променяща се разходна част в проектите в посока нагоре. Това е ново предизвикателство пред строителния бранш във връзка изпълнение на бъдещи проекти, както и на поетите задължения по договори за изпълнение. Към датата на проспекта не са налице прекратени договори по придобиване на нови активи от страна на Групата. Въведена е съкратена периодичност на извършвания анализ от ръководството на Емитента и дружествата от неговата Група за динамичната пазарна ситуация, свързана с повишаваща се инфлация, трусове от военния конфликт в Украйна и пандемията от COVID-19 и влиянието им върху дейността на Групата.

Финансовите активи на Групата към 31.12.2021 г. са с балансова стойност 49 747 хил. лв. (от тях краткосрочни са 47 365 хил. лв.) и представляват търгуеми акции на капиталов пазар, дялове в колективни инвестиционни схеми, облигации и дялове, които не се търгуват на активен пазар. Цената на притежаваните финансови инструменти е в пряка корелация с пазарните очаквания на инвеститорите за тях, като за това влияят множество фактори.

Регулираният пазар на който се търгуват тези инструменти дава най-точната текуща пазарна оценка, предвид характеристиките му, в този смисъл всяко едно непредвидено събитие със системен характер, каквото въздействие е например е започналият военен конфликт или нови усложнения свързани с пандемията с COVID-19 биха повлияли негативно в цялост на капиталовите пазари, особено на компаниите, опериращи в циклични сектори. Това пряко ще повлияе на цената на притежаваните от Групата финансови инструменти, а от там в стойността на собствения капитал.

Посоченото по-горе би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Факт е, че последните две години икономическият и социален живот по света е под въздействието на пандемията, което неминуемо отразява трайни промени върху тях, които вероятно ще се запазят и след отшумяването на вируса.

През декември 2021 г. Дружеството издаде настоящата емисия облигации в размер на 30 млн. лева, които средства се използват за целите посочени в т. 3.2. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

8.1. 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.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия проспект за допускане до търговия са, както следва:

Име	Служебен адрес	Основни дейности от значение за емитента, които те извършват извън него
Весела Пламенова Манчева	гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40	1. Член на СД в „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124, 2. Член на СД в „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК 203828597.
Николай Петев Петков	гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40	1. Изпълнителен директор в „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124, 2. Член на СД в „Дивелъпмънт Асетс“ АД, ЕИК 204372726, 3. Член на СД в „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552
Биляна Илиева Вълкова	гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40	1. Член на СД в „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552, 2. Член на СД в „Дивелъпмънт Асетс“ АД, ЕИК 204372726, 3. Член на СД на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466, 4. Член на СД на „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418.

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

8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по горе в табличен вид и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е лице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта, сред акционерите на Дружеството има 2 /две/ юридически лица, всяко от които притежава пряко над 5 на сто от капитала му:

- **„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552, притежава 3 250 091 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващо се на 32.56 % от всички права на глас в ОСА на Емитента;**
- **„Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547, притежава 705 833 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващо се на 7.07 % от всички права на глас в ОСА на Емитента.**

На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосочените, които да притежават над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство. Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, по смисъла на § 1, т. 14 на Допълнителните разпоредби от Закона за публично предлагане на ценни книжа. 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. Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват непряк/косвен контрол върху Емитента.

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

Всички акционери на Дружеството, 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.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните й акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК.

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

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

- ❖ Съгласно чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.
- ❖ Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.
- ❖ Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
- ❖ Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.
- ❖ Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- *Право да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- *Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

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

- *Право да искат назначаване на контрольори*

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

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

9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

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

10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2020 г., както и годишният неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (<http://www.idhbg.com>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (<http://www.infostock.bg>). Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	Финансов отчет към 31.12.2021 г.
Одитирани данни	Неаудитирани данни

Печалба от операции с финансови активи	831	Печалба от операции с финансови активи	3 392
Финансови приходи	2 282	Финансови приходи	835
Приходи от предоставени услуги	1 983	Приходи от предоставени услуги	2 299
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 251	Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	900
Други приходи	322	Други приходи	1 281
Финансови разходи	(3 344)	Финансови разходи	(2 935)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(369)	Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(448)
Други оперативни разходи	(2 237)	Други оперативни разходи	(2 029)
Печалба от оперативна дейност	719	Печалба от оперативна дейност	3 295
Загуби от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(29)	Загуби от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-
Печалба от бизнес комбинации	1 289	Печалба от бизнес комбинации	472
Печалба преди данъци	1 979	Печалба преди данъци	3 767
Разходи за данъци върху дохода	(177)	Разходи за данъци върху дохода	(307)
Печалба за периода	1 802	Печалба за периода	3 460
Общ всеобхватен доход за годината	1 802	Общ всеобхватен доход за годината	3 767
Доход на акция - в лева	0.15 лв.	Доход на акция - в лева	0.31 лв.

Забележка: Финансовите данни на Дружеството са извлечени от годишния одитирания консолидиран финансов отчет за 2020 г. и неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние /хил. лв./

Консолидиран отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Финансов отчет към 31.12.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетекущи активи		Нетекущи активи	
Репутация	1 064	Репутация	1 067
Имоти, машини и съоръжения	382	Имоти, машини и съоръжения	319
Други нематериални активи	10	Други нематериални активи	7
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1 232	Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-
Инвестиционни имоти	45 161	Инвестиционни имоти	58 624
Дългосрочни финансови активи	2 257	Дългосрочни финансови активи	2 382
Отсрочени данъчни активи	155	Отсрочени данъчни активи	237
Нетекущи активи	50 261	Нетекущи активи	62 636
Текущи активи		Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	32 760	Краткосрочни финансови активи	47 365
Предоставени заеми	11 178	Предоставени заеми	29 381
Търговски и други вземания	2 319	Търговски и други вземания	22 615
Вземания по предоставени аванси	14 960	Вземания по предоставени аванси	15 115
Вземания от свързани лица	759	Вземания от свързани лица	3 647
Пари и парични еквиваленти	14 337	Пари и парични еквиваленти	2 268
Текущи активи	76 313	Текущи активи	120 391
Активи, държани за продажба	59	Активи, държани за продажба	59
Общо активи	126 633	Общо активи	183 086

Консолидиран отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Финансов отчет към 31.12.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Собствен капитал		Собствен капитал	

Акционерен капитал	9 981
Общи резерви	193
Други резерви	460
Премиен резерв	7 191
Неразпределена печалба	16 374
Печалба за годината	1 538
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	35 737
Неконтролиращо участие	16 642
Общо собствен капитал	52 379
Пасиви	
Нетекущи пасиви	
Задължения по облигационни заеми	19 578
Задължения по заеми	25 828
Задължения по лизингови договори	265
Отсрочени данъчни пасиви	2 025
Нетекущи пасиви	47 696
Текущи пасиви	
Задължения по облигационни заеми	5 538
Задължения по заеми	17 199
Задължения по лизингови договори	44
Получени аванси	-
Търговски задължения	3 575
Задължения към свързани лица	42
Провизии	160
Текущи пасиви	26 558
Общо пасиви	74 254
Общо собствен капитал и пасиви	126 633

Акционерен капитал	9 981
Общи резерви	193
Други резерви	460
Премиен резерв	7 191
Неразпределена печалба	17 912
Печалба за годината	3 049
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	38 786
Неконтролиращо участие	17 505
Общо собствен капитал	56 291
Пасиви	
Нетекущи пасиви	
Задължения по облигационни заеми	42 825
Задължения по заеми	46 422
Задължения по лизингови договори	230
Отсрочени данъчни пасиви	1 447
Нетекущи пасиви	90 924
Текущи пасиви	
Пенсионни и други задължения към персонала	5 944
Краткосрочни заеми	19 008
Задължения по лизингови договори	34
Получени аванси	6 380
Търговски задължения	4 460
Задължения към свързани лица	25
Задължения за данъци върху дохода	20
Текущи пасиви	35 871
Общо пасиви	126 795
Общо собствен капитал и пасиви	183 086

Забележка: Финансовите данни на Дружеството са извлечени от годишния одитирания консолидиран финансов отчет за 2020 г. и неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци /хил. лв./

Консолидиран отчет за паричните потоци /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Финансов отчет към 31.12.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Оперативна дейност		Оперативна дейност	
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	11 976	Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	13 441
Придобиване на финансови активи	(7 284)	Придобиване на финансови активи	(43 875)
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	-	Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	(11 609)
Получени аванси за финансови инструменти	-	Получени аванси за финансови инструменти	6 380
Придобиване на инвестиционни имоти	(2 701)	Придобиване на инвестиционни имоти	-
Плащания (постъпления) за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	(3 227)	Плащания (постъпления) за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	(29 443)
Предоставени краткосрочни заеми	(383)	Предоставени краткосрочни заеми	(365)

Постъпления от предоставени краткосрочни заеми	3 097	Постъпления от предоставени заеми	344
Постъпления от лихви	1 066	Постъпления от лихви	145
Постъпления от клиенти	2 104	Постъпления от клиенти	7 585
Плащания към доставчици	(1 109)	Плащания към доставчици	(426)
Платени данъци (без данък печалба), нето	1 382	Платени данъци (без данък печалба), нето	193
Плащания към персонал и осигурителни институции	(740)	Плащания към персонал и осигурителни институции	(684)
Други потоци от оперативната дейност, нетно	700	Други потоци от оперативната дейност, нетно	3 398
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 881	Нетен паричен поток от оперативна дейност	(54 916)
Инвестиционна дейност		Инвестиционна дейност	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(15)	Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-
Постъпления от дивиденди	16	Постъпления от дивиденди	76
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	9 404	Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	710
Предоставен аванс за придобиване на дъщерно предприятие	(7 837)	Предоставен аванс за придобиване на дъщерно предприятие	(1 145)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 568	Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(359)
Финансова дейност		Финансова дейност	
Парични потоци от емисия на акции	8 350	Парични потоци от емисия на акции	-
Постъпления от заеми	42 531	Постъпления от заеми	93 065
Плащания по заеми	(41 957)	Плащания по заеми	(46 767)
Плащания на лихви	(2 756)	Плащания на лихви	(3 043)
Плащания по финансов лизинг	(57)	Плащания по финансов лизинг	(49)
Постъпления от продажба на дял в дъщерни дружества без загуба на контрол	8	Постъпления от продажба на дял в дъщерни дружества без загуба на контрол	-
Други финансови потоци, нето	-	Други финансови потоци, нето	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	6 119	Нетен паричен поток от финансова дейност	43 206
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	12 568	Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(12 069)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 734	Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 337
Ефект от очаквани кредитни загуби	35	Ефект от очаквани кредитни загуби	
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14 337	Пари и парични еквиваленти в края на годината	2 268

Забележка: Финансовите данни на Дружеството са извлечени от годишния одитирания консолидиран финансов отчет за 2020 г. и неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

10.2.1. 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

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2020 г. както и годишните неаудирани финансови отчети към 31.12.2021 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ“ АД (<https://www.bse-sofia.bg>), както и на интернет-страницата на Емитента. Финансовите отчети на Емитента (индивидуални и консолидирани) са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. "Черни връх" № 26, чрез Емилия Георгиева Маринова – Лалева, регистриран одитор с регистрационен № 0673 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет през периода обхванат от историческата финансова информация (а именно за 2020 г.) се съдържа следното квалифицирано мнение и неговата база за изразяване:

„В пояснение 32 „Провизии, условни активи и условни пасиви“ към консолидирания финансов отчет е оповестено, че на едно от дъщерните дружества в Групата е издадено наказателно постановление от Комисията за финансов надзор (КФН) в качеството му на регулаторен орган. Постановлението е издадено през 2020 г. въз основа на Акт за установяване на административно нарушение от 16 декември 2019 г. с който се установява, че при преобразуването през 2019 г. на финансовия резултат на дъщерното дружество за 2018 г., не са спазени изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.). Регулаторния орган е установил два възможни варианта за преобразуване на финансовия резултат в зависимост от начина на третиране на една конкретна сделка. Към настоящия момент, след решение на първа инстанция в полза на Дружеството, наказателното постановление, издадено от КФН във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г. е в процес на обжалване от страна на КФН. В пояснение 4.25 „несигурност на счетоводните приблизителни оценки“ и 32 „Провизии, условни активи и условни пасиви“ към консолидирания финансов отчет е оповестена преценката на ръководството относно несигурност, свързана с правни спорове по които Групата е страна. Изходът от правните спорове може да доведе до задължения на стойност, различни от сумата на признатата в консолидирания финансов отчет провизия. В резултат на извършените от нас одиторски процедури ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни доказателства, че сумата на собствения капитал и задълженията към свързани лица, така както са оповестени в консолидирания финансов отчет, отразяват изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.). Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции и елиминации при изготвянето на приложения консолидиран финансов отчет на предприятието-майка.“

Подчертани са следните ключови одиторски въпроси:

- „Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 45 161 хил. лв. към 31.12.2020 г. Те са базирани на пазарни данни предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден имот. Промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината е в размер на 1 251 хил.

лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че секюритизация на недвижими имоти е една от основните дейности на Групата. Инвестиционните имоти представляват 36% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност, ние идентифицирахме определянето на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.

- Към 31.12.2020 г. финансовите активи на Групата, класифицирани в категорията Дългови инструменти, отчитани по амортизационна стойност съгласно МСФО 9 възлизат на 28 297 хил. лв.. Тази категория представлява основно предоставени заеми, вземания по цесии, търговски и други финансови вземания и пари и парични еквиваленти. Първоначалното и последващо отчитане на финансовите активи е свързано с редица ключови предположения, допускания и несигурности от страна на ръководството, присъщи на МСФО 9 както по отношение на бизнес моделите за управление на финансовите активи, така и по отношение на конструирането на модел за очаквани кредитни загуби. Анализът на кредитният риск към консолидирания финансов отчет предоставя информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при формиране на очакваните кредитни загуби от обезценка за 2020 г. на финансовите активи, последващо отчитани по амортизационна стойност. Поради това, ние идентифицирахме определянето на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9 и изискванията за оповестявания като ключов одиторски въпрос.“

10.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

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

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, съгласно т. 10.1 на Приложение 8 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129, са извлечени данни освен от годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2020 г. и от междинните неодитирани финансови отчети към 31.12.2021 г. (на консолидирана база).

10.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът е бил страна по 8 броя административно-наказателни дела, образувани в Софийски районен съд (СРС), с предмет на обжалване наказателни постановления (НП), издадени от зам.-председателя на Комисията за финансов надзор (КФН), ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. До момента три от тези дела (нахд № 2391/2021 г., нахд № 6605/2021 и нахд № 6606/2021 г. по описа на СРС) са приключили. Останалите дела (нахд № 12812/2021 г.; нахд № 16763/2022 г., г.; нахд № 2390/2021 г.; нахд № 6711/2021 г.; и нахд 67 10/2021 г.) са висящи и не са приключили с влезли в сила съдебни решения. Изходът на делата не може да се прогнозира, тъй като не е налице съдебна практика по

идентични казуси, за да може да се предвиди дали наказателните постановления ще бъдат потвърдени или отменени от съда. В тази връзка не могат да бъдат предвидени и разходите за Емитента, тъй като имуществените санкции ще подлежат на събиране, само ако бъдат потвърдени с влезли в сила съдебни решения. Отделно от това по административно-наказателните производства не се дължи държавна такса и в тази връзка няма да възникнат разходи за Дружеството.

Към датата на настоящия проспект има неприключили дела във връзка със смяна на собствеността на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД (дъщерно дружество на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ,) в Търговски регистър към Агенция по вписвания, а именно:

- подадена е частна жалба от „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД срещу Определение № 121/23.02.2022 г. по въззивно търговско дело № 910/2021 г. на АпС – София, с което прекратено въззивното дело, образувано с във връзка с обжалването на Решение № 91/02.08.2021 г. по търговско дело № 20211100901421/2021 г. по описа на Софийски градски съд (СГС), ТО, с което е оставена без уважение жалба срещу отказ на Агенцията по вписванията да впише прехвърлянето на собствеността на дъщерното дружество. Предстои образуване на касационно дело във ВКС и произнасянето му в закрито съдебно заседание.

- ахд № 1008/2021 г. на АССО - обжалване на принудителна административна мярка (ПАМ) на Зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ от „АЛТЕРОН“ АДСИЦ. Жалбата е оставена без уважение от АССО с Решение № 105/31.01.2022 г. по административно дело № 1008/2021 г. Решението на АССО е обжалвано пред ВАС, като касационната жалба е входирана във ВАС от АССО на 17.03.2022 г. Очаква се образуване на дело във ВАС и насрочване за разглеждане в открито съдебно заседание (ОСЗ);

- ахд № 903/2021 г. на АССО - обжалване на ПАМ на Зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ от „АЛТЕРОН“ АДСИЦ. Жалбата е оставена без уважение от АССО с Решение № 1268/06.12.2021 г. по административно дело № 903/2021 г. Решението на АССО е обжалвано пред ВАС, във връзка с което е образувано адм. дело 940/2022 г, по описа на ВАС, по което е насрочено ОСЗ на 30.05.2022 г.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на други държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия проспект ситуацията, свързана с военния конфликт в Република Украйна и предприетите мерки на международно ниво за налагане на санкции, касаещи руският бизнес и държава са изключително динамични и ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието им върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и, но счита, че влиянието върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на финансовия неаудитиран консолидиран отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Дата	Характеристика на публикацията
16.02.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
19.02.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
27.02.2021	Обявяване на решения от извънредно ОСА от 23.02.2021 г.
01.03.2021	Протокол от Извънредно общо събрание на акционерите от 23.02.2020 г.
01.03.2021	Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК
01.03.2021	Междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.
02.03.2021	Протокол от заседание на СД за избор на председател на СД
31.03.2021	Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2020 г.
05.05.2021	Междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 г.
05.05.2021	Годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.
25.05.2021	Публикувана покана за свикване на общо събрание на акционерите на 28.06.2021 г.
31.05.2021	Междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2021 г.
31.05.2021	Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК
30.06.2021	Уведомление за отложено ОСА поради липса на кворум
14.07.2021	Протокол от общо събрание на акционерите от 13.07.2021 г.
14.07.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
21.07.2021	Уведомление за назначаване на нов ДВИ
30.07.2021	Междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2021 г.
09.08.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
13.08.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
16.08.2021	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
20.08.2021	Уведомление чл. 100т. ал. 3 от ЗППЦК
05.10.2021	Уведомление за разпореждане с ценни книжа
08.10.2021	Уведомление за назначен нов Директор за връзки с инвеститорите
01.11.2021	Междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2021 г.
29.11.2021	Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК
29.11.2021	Тримесечен консолидиран отчет на публично дружество към 30.09.2021 г.
14.12.2021	Уведомление във връзка с решение за издаване на емисия обезпечени облигации
23.12.2021	Съобщение за сключен облигационен заем и покана за първо ОСА на 12.01.2022 г.
31.01.2022	Междинен индивидуален финансов отчет към 31.12.2021 г.
03.02.2022	Уведомление за разпореждане с ценни книжа
11.02.2022	Уведомление за разпореждане с ценни книжа
28.02.2022	Уведомления за разпореждане с ценни книжа
01.03.2022	Тримесечен консолидиран отчет на публично дружество към 31.12.2021 г.
01.03.2022	Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК
31.03.2022	Годишен финансов отчет за 2021 г.

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция Инфосток* (<http://www.infostock.bg>), Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>) и сайта на Дружеството (<http://www.idhbg.com>).

* Забележка: До месец август 2021 г. Емитентът е разкривал информация чрез медията „Фининфо Нюз БГ“ на „Уеб медия Груп“ АД – информационна система и медия (<http://fininfo.news.bg>)

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори (които не са в рамките на обичайната дейност) от някой от членовете на икономическата група на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, който да съдържа каквито и да е разпоредби, съгласно които някой от членовете на групата да има някакво задължение или право съществено за дейността на икономическата група.

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността на Емитента, да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

Единствените съществени договори сключени от Емитента са свързани с емитирането на настоящия облигационен заем през месец декември 2021 г. и последващото изразходване на набраните средства, като тази информация е подробно представена в т. 3.2. „Обосновка на предлагането и използването на постъпленията“ в Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:


1. Устав на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <http://www.idhbg.com> и в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>);
2. Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <http://www.idhbg.com>; в КФН на електронната страница www.fsc.bg и на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg;
3. Годишен консолидиран одитиран финансов отчет на Емитента за 2020 г., както и годишен неодитиран консолидирани финансови отчет на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД към 31.12.2021 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <http://www.idhbg.com>; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg; електронен портал Инфосток www.infostock.bg (До месец август 2021 г. Емитента е разкривал информация чрез медията „Фининфо Нюз БГ“ на „Уеб медия Груп“ АД – информационна система и медия (<http://fininfo.news.bg>))
4. Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството <http://www.idhbg.com>; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.


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

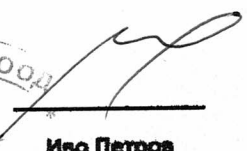

Весела Манчева
Изпълнителен директор
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД



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


Д-р Явор Русinov
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД




Иво Петров
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

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


Миралюб Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД




Константин Зелев
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД