

До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

До Обществеността

До БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ АД

До служители на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Уведомление

от Съвета на директорите

на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Относно: Получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни кница (ЗППЦК) от „Дивелъпмънт Груп“ АД за закупуване на акциите на останалите акционери на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД

Уважаеми госпожи и господи,

На 03.04.2018 г. в „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД бе получено уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от проект за търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

На основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Ви представяме информация относно постъпилото търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от мажоритарния собственик „Дивелъпмънт Груп“ АД и съществени условия по него посочени в приложение към настоящото уведомление.

Приложение – съгласно текста.

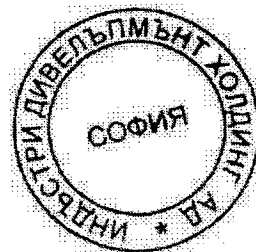
Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търгово предложение.

гр. София
03.04.2018 г.

Суважение:
/Весела Манчева/

.....
/Майя Пенева/

.....
/Биляна Вълкова/



**Информация съгласно разпоредбата на чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, относно получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК
от мажоритарния собственик „Дивелъпмънт Груп“ АД
за закупуване на акциите на останалите акционери
на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД**

Информация относно търговия предложител

Търговият предложител предложил да закупи акциите на останалите акционери е „Дивелъпмънт Груп“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Уилям Гладстон“ № 54, ет. 3, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 203350552.

Дружеството е с предмет на дейност: Корпоративно управление, управление на риска, контролинг, консултантски услуги, услуги в областта на информационните и комуникационните технологии, научно-изследователска и развойна дейност, анализ, изследване и разработка на иновативни технологии, инвестиции в иновативни продукти и капиталови проекти, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

Телефон за контакт + 359 898 49 54 01, електронна поща di.sharankova@gmail.com.

Дружеството е с едностепенна структура на управление и се управлява от тричленен Съвет на директорите в състав: Биляна Илиева Вълкова, Майя Ангелова Пенева, Дима Климентова Шаранкова. Адрес за кореспонденция гр. София 1000, район Средец, ул. „Уилям Гладстон“ № 54.

„Дивелъпмънт Груп“ АД се представлява от изпълнителния директор Дима Шаранкова. Адрес за кореспонденция гр. София 1000, район Средец, ул. „Уилям Гладстон“ № 54.

Информация относно предлаганата цена за акция

„Дивелъпмънт Груп“ АД предлага да закупи акциите на останалите акционери при цена от **2.00 (два) лева за акция.**

Информация относно броя на акциите с право на глас, които „Дивелъпмънт Груп“ АД иска да придобие

Търговият предложител притежава пряко 9 080 614 броя акции или 90.98 % от капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и иска да придобие останалите 900 311 броя акции представляващи 9.02 % от капитала.

Информация относно бъдещите намерения и стратегически планове на „Дивелъпмънт Груп“ АД относно дружеството

Бъдещата дейност на търговия предложител „Дивелъпмънт Груп“ АД и „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД няма да бъде засегната от търговия предложение.

Търговият предложител „Дивелъпмънт Груп“ АД не възнамерява да поиска отписване на дружество „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и/или на „Дивелъпмънт Груп“ АД.

Към момента на търговия предложение търговият предложител не е взел решение за съществена промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал. Решение на търговия предложител относно бъдещо увеличение на капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, както и за размера, вида, сроковете и цената на потенциална емисия не е обсъждано и не е на дневен ред.

Не се предвижда промяна в дивидентната политика на дружеството. „Дивелъпмънт Груп“ АД не предвижда бъдещо разпределение на дивиденти от „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и не възнамерява да гласува в близко бъдеще на общи събрания на акционерите за разпределянето

на положителен финансов резултат на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Предвижда се бъдещия положителен финансов резултат на Дружеството да бъде реинвестиран в основната му дейност.

Стратегическите планове на търговия предложител за двете дружества и за дъщерните дружества на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД включват утвърждаването на холдинговата структура с експозиции във финансовия сектор, в сектора на недвижимите имоти и други икономически сектори на българската икономика. Условието за постигане на заложените цели зависят от силно конкурентната външна среда във всеки сектор, в който оперират дъщерните му дружества.

През средносрочния период на развитие (между 5 и 8 години) търговия предложител не предвижда „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД да променя дейността си, но е възможно да увеличи инвестициите си в същите отрасли или да придобие/регистрира дружества, опериращи в други отрасли, в зависимост от конкретните пазарни условия.

Анализът на средата, в която оперират дружествата от групата на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД показват, че основното конкурентно предимство на дружеството е следствие на разнообразния предмет на дейност на дъщерните му дружества. Това прави икономическата група по-устойчива на сътресения в отделни икономически сегменти, поради факта, че дейността не е съсредоточена в един сегмент.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД не разполага с широк кръг контрагенти, поради факта, че основната дейност е съсредоточена в дъщерните дружества, докато дружеството-майка е ангажирано основно с управлението им.

По отношение на секторите, в които оперират дъщерните дружества, всички могат да бъдат определени като силно конкурентни.

Придобиването и инвестициите в недвижими имоти могат да бъдат характеризирани като един от най-силно развитите сектори в страната, с много пазарни участници и ограничен брой активи. Пазарът обаче е силно фрагментиран и все още предлага възможности за печалба.

Финансовите услуги са друг сектор, в който конкуренцията е голяма. На него оперират, както местни инвестиционни посредници, така и местни банки, чуждестранни инвестиционни посредници и чуждестранни банки. Проникването на услугите все още е слабо, поради ниската финансова култура на населението. Все пак, през последните години, тенденцията е за увеличаването на инвестициите в акции и дялове на колективни инвестиционни схеми, които притежават значителен потенциал за ръст.

Инвестициите и изпълнението на инфраструктурни обекти бе един от най-силно развиващите се сектори на икономиката през последните години, основно заради изпълнението на големите проекти. Пазарът привлича множество местни фирми, но някои от големите проекти бяха спечелени от чужди изпълнители. Няколко от най-големите проекти вече са приключени, но остават други за изпълнение, както и дейности по поддръжката на пътищата. Секторът е специфичен с това, че изисква значителни първоначални инвестиции в техника и съоръжения, които са предпоставка за навлизането на нови участници.

По отношение на маркетинговия план за развитие „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД няма целеви сегменти за инвестиции. Всяка дъщерна компания притежава собствен целеви сегмент, в сектора, в който оперира, но никоя от тях не води активна маркетингова политика, освен нормалните канали на разпространение на информация – директни контакти с клиенти и публикации на собствената интернет страница.

По отношение на бъдещите инвестиции стратегическият план на Групата е реализираните през последните години инвестиции да доведат до увеличаване от портфейла от активи – финансови или недвижими имоти. Очакваните резултати са свързани с постигането на добър финансов резултат от експлоатацията или бъдещата продажба на закупените активи от страна на всички дружества от Групата.

Резюме на обосновката на предлаганата цена за акция

Цената предложена от „Дивелъпмънт Груп“ АД е **2.00 лв.** за акция.

Тя е по-висока от **справедливата цена за акция съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК** от 1.97 лв. за акция, изчислена като най-високата измежду:

- Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 – 1.90 лв. за акция
- Средно претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката (БФБ-София) – 1.97 лв. за акция
- Най-висока заплатена цена от предложителя 6 месеца – 1.80 лв. за акция

Стойността на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от своя страна е изчислена с използване на два от трите общо приети методи за оценка: Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF) и Метод на нетната стойност на активите (NAV).

Методът, използващ пазарните множители на сходни дружества не е използван поради липсата на подходящо дружество аналог на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Акциите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД се търгуват на БФБ на Алтернативен пазар, Сегмент акции, с присвоен борсов код 6R1. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми и оценка на базата на изтъргуваните акции също не е включена при определянето на справедливата цена за акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41.

Резултатът от оценката по метода на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията води до цена от 1.44 лв. за акция, а този от метода на нетната стойност на активите до цена от 2.35 лв. за акция. Двете оценки са претеглени с равни тегла от 50 на сто, което води до изчислената стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от 1.90 лв. за акция.

Дата на обосновката и срок на валидност

Обосновката е извършена към 02.04.2018 г. и е със срок на валидност крайния срок за приемане на търговото предложение.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търгово предложение.