

Централно управление

ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

С Уважение:

Изпълнителен Директор:


/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:


/И. Дончев/



Централно управление

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
ISIN код на емисията: BG2100019160
Борсов код на емисията: 6R1A
Емитент: „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
Период: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД на 22.12.2016 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2018г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД запазва предмета си на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи 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 продаде 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.

1.1 Анализ на активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД

Към 31.12.2018г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 14,65% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/ Q3 2018	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Други нематериални активи	5				0.00%
Машини и съоръжения	8647	61	10	14075.41%	8.64%
Дългосрочни финансови активи	2075	2308	1815	-10.10%	2.07%

Репутация	1009	1007		0.20%	1.01%
Разходи за бъдещи периоди	206	241	240	-14.52%	0.21%
Отсрочени данъчни активи	1	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	19375	20508	30108	-5.52%	19.35%
Нетекущи активи	31 318	24 126	32 174	29.81%	31.28%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	30225	28480	27404	6.13%	30.18%
Предоставени заеми	14716	12108	12782	21.54%	14.70%
Вземания от свързани лица	1223	145	717	743.45%	1.22%
Търговски и други вземания	21499	21486	9424	0.06%	21.47%
Вземания по предоставени аванси			5669		
Пари и парични еквиваленти	1155	999	435	15.62%	1.15%
Текущи активи	68 818	63 218	56 431	8.86%	68.72%
Общо активи	100 136	87 344	88 605	14.65%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 29,81% спрямо 30.09.2018г. като основна причина за това е солиден ръст в графата „машини и съоръжения“. При текущите отчитаме ръст от 8,86%, основно по линия на „предоставени заеми“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от СК и Пасивите към 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	9.97%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.19%
Други резерви	291	291	291	0.00%	0.29%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	7.18%
Неразпределена печалба	2507	2507	2507	0.00%	2.50%
Резултат за периода	8631	5119	5366	68.61%	8.62%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	28794	25282	25529	13.89%	28.75%
Неконтролирано участие	3241	3315	3459	-2.23%	3.24%
Общо собствен капитал	32 035	28 597	28 988	12.02%	31.99%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	29538	29527	29535	0.04%	29.50%
Задължения по заеми	6763	10075	10072	-32.87%	6.75%
Отсрочени данъчни пасиви	1099	499	494	120.24%	1.10%
Нетекущи пасиви	37 400	40 101	40 101	-6.74%	37.35%
Текущи					

Задължение по облигационен заем	510	430	514	18.60%	0.51%
Задължения по заеми	18966	15537	14837	22.07%	18.94%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	63	50	10	26.00%	0.06%
Задължения към свързани лица	25	12	54	108.33%	0.02%
Търговски и др задължения	11137	2617	4101	325.56%	11.12%
Текущи пасиви	30 701	18 646	19 516	64.65%	30.66%
Общо пасиви	68 101	58 747	59 617	15.92%	68.01%
Общо собствен капитал и пасиви	100 136	87 344	88 605	14.65%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 14,65% спрямо 30.09.2018г.

Нетекущите пасиви се понижават с 6,74% основно по линия на „задължения по заеми“, а текущите се увеличават с 64,65%, основно по линия на „търговски и др задължения“. През четвъртото тримесечие на 2018г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 12,02%, поради увеличение на резултата за периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	31.12.2018/ 31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Печалба от операции с финансови активи	8768	1510	5812	901	480.66%
Приходи от продажби	809	628	351	424	28.82%
Печалба от операции с инвестиционни имоти	968				****
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	1339	747	1773		79.25%
Др приходи	729	262	748	0	178.24%
Разходи за материали			-8	-3	
Разходи за външни услуги			-213	-239	
Разходи за персонала			-164	-122	
Разходи за амортизация			-4	-4	
Други разходи	-886	-532	-85	-95	66.54%
Загуби от обезценка	-713		-362		****
Финансови разходи	-2954	-1878	-2199	-1250	57.29%
Финансови приходи	816	197	585	483	314.21%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	8 876	934	6 234	95	850.32%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал		92		92	-100%
Печалба от придобиване на дъщерно дружество	1067				****

Печалба/(Загуба) преди данъци	9 943	1 026	6 234	95	869.10%
Разходи за данъци	-784	-13	-511		5930.77%
Печалба/(Загуба) за периода	9 159	1 013	5 723	95	804.15%
Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:					
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба		5		3	-100%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	9 159	1 018	5 723	98	799.71%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода отнасяща се до:					
Неконтролиращо участие	528	101	604	-170	422.77%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	8631	912	5119	265	846.38%

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира ръст в печалбата от операции с финансови активи (+480,66%) спрямо съответното тримесечие на 2017г. Освен това Дружеството регистрира печалба от операции с инвестиционни имоти (968 хил. лв.). Наблюдава се значителен ръст на финансовите приходи, заедно с такъв и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира нетна печалба за периода в размер на 9 159 хил.лв., спрямо такава от 1 013 хил.лв. през съпоставимия период на миналата година.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	2.2416	3.3904	2.8915	2.8134
Бърза ликвидност	2.2416	3.3904	2.8915	2.8134
Незабавна ликвидност	0.0376	0.0536	0.0223	0.0611

През четвъртото тримесечие на 2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на септември 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.3735	0.4591	0.4526	0.4570
Общ дълг/Активи	0.6801	0.6726	0.6728	0.6911
Общ дълг/Собствен капитал	2.1258	2.0543	2.0566	2.2371
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1258	3.0543	3.0566	3.2371

Към 31.12.2018г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2018г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно пласиране, са използвани за следното:

- увеличение на капитала на дъщерно дружество – 4 500 хил. лв.;
- рефинансиране на участието в увеличението на капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД – 3 000 хил. лв.;
- Придобиване на финансови инструменти – 5 044 хил. лв.;
- Аванси по придобиване на финансови инструменти – 4 670 хил. лв.;
- Придобиване на вземания по договори за цесия/погашения на задължения по договори за цесия – 2 327 хил. лв.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5.0% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual)). Към датата на изготвяне на настоящия доклад, емитентът е изпълнил всички дължими лихвени плащания.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели (по консолидиран счетоводен баланс) до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0.97. Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 0,68.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 4,37.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 2.24.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30

Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/И. Дончев/

