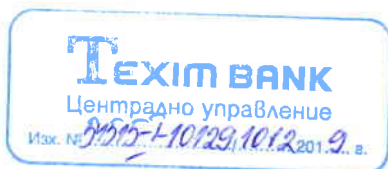


ТЕКСИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеша” № 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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 22.12.2016г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2019г. „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 30.09.2019г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 6,14% спрямо 30.06.2019г.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3 2019/	% от активите към 30.09.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2019	
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	340	345	355	-1.45%	0.33%
Машини и съоръжения	8644	8645	8646	-0.01%	8.41%
Инвестиции в асоциирани предприятия	2	2	0	0.00%	0.00%
Дългосрочни финансови активи	1963	2039	2012	-3.73%	1.91%
Репутация	1064	1064	1064	0.00%	1.03%
Разходи за бъдещи периоди	180	189	198	-4.76%	0.18%

Отсрочени данъчни активи	86	88	93	-2.27%	0.08%
Инвестиционни имоти	25455	19833	19833	28.35%	24.76%
Дългосрочни вземания от св. лица	295			***	0.29%
Нетекущи активи	38 029	32 205	32 201	18.08%	36.98%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	29462	28893	28815	1.97%	28.65%
Предоставени заеми	12821	12499	15171	2.58%	12.47%
Вземания от свързани лица	858	1102	1121	-22.14%	0.83%
Търговски и други вземания	13138	13246	18622	-0.82%	12.78%
Вземания по предоставени аванси	7248	7250	1800	-0.03%	7.05%
Пари и парични еквиваленти	1270	1681	1628	-24.45%	1.24%
Текущи активи	64 797	64 671	67 157	0.19%	63.02%
Общо активи	102 826	96 876	99 358	6.14%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 18,08% спрямо 30.06.2019г., при текущите също отчитаме ръст от 0,19%, основно по линия на „краткосрочни финансови активи“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3 2019/	% от СК и Пасивите към 30.09.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2019	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	9.71%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.19%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.45%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	6.99%
Неразпределена печалба	10219	10219	10219	0.00%	9.94%
Резултат за периода	1694	1110	225	52.61%	1.65%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	29738	29154	28269	2.00%	28.92%
Неконтролирано участие	3424	3457	3507	-0.95%	3.33%
Общо собствен капитал	33 162	32 611	31 776	1.69%	32.25%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	29552	29551	29551	0.00%	28.74%
Задължения по заеми	16490	12363	12785	33.38%	16.04%
Търговски и др задължения	304	312	320	-2.56%	0.30%
Отсрочени данъчни пасиви	1096	1096	1096	0.00%	1.07%
Нетекущи пасиви	47 442	43 322	43 752	9.51%	46.14%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	1199	517	273	131.91%	1.17%
Задължения по заеми	15694	15983	18391	-1.81%	15.26%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	62	70	60	-11.43%	0.06%
Задължения към свързани лица	16	28	22	-42.86%	0.02%
Търговски и др задължения	5251	4345	5084	20.85%	5.11%
Текущи пасиви	22 222	20 943	23 830	6.11%	21.61%
Общо пасиви	69 664	64 265	67 582	8.40%	67.75%
Общо собствен капитал и пасиви	102 826	96 876	99 358	6.14%	100.00%

Към 30.09.2019г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нараства с 6,14% спрямо 30.06.2019г.

Нетекующите пасиви нарастват с 9,51% основно по линия на „задължения по заеми“, текущите също отчитат ръст от 6,11%, основно по линия на „търговски и други задължения“.

През третото тримесечие на 2019г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 2,00%, поради ръст в отчетената печалба през периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Q2 2019	Q2 2018	30.09.2019/ 30.09.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с финансови активи	688	5812	347	5579	-88.16%
Приходи от продажби	1433	351	1024	257	308.26%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	800	1773	500	1773	-54.88%
Др приходи	1581	748	1053	739	111.36%
Разходи за материали		-8		-6	***
Разходи за външни услуги		-213		-150	***
Разходи за персонала		-164		-106	***
Разходи за амортизация		-4		-3	***
Други разходи	-1031	-85	-688	-64	1112.94%
Печалби/Загуби от обезценка	311	-362	316	-323	***
Финансови разходи	-2450	-2199	-1630	-1463	11.41%
Финансови приходи	585	585	408	385	0.00%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	1 917	6 234	1 330	6 618	-69.25%
Печалба/(Загуба) преди данъци	1 917	6 234	1 330	6 618	-69.25%
Разходи за данъци	-167	-511	-131	-504	-67.32%
Печалба/(Загуба) за периода	1 750	5 723	1 199	6 114	-69.42%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	1 750	5 723	1 199	6 114	-69.42%
Неконтролиращо участие	56	604	89	748	-90.73%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1694	5119	1110	5366	-66.91%

Към края на третото тримесечие на 2019г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира печалба от операции с финансови активи в размер на 688 хил. лв., спрямо печалба от 5 812 хил. лв. към края на Q3 2018г.

Наблюдава се ръст на приходите от продажби 308,26%, но това не е достатъчно за да се компенсира големият спад при печалбите от операции с финансови инструменти и в крайна сметка Дружеството реализира по-ниска нетна печалба за периода в размер на 1 750 хил.лв., спрямо такава от 5 723 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	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Текуща ликвидност	2.9159	3.0880	2.8182	2.1143
Бърза ликвидност	2.9159	3.0880	2.8182	2.1143
Незабавна ликвидност	0.0572	0.0803	0.0683	0.0347

През третото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на юни 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.4614	0.4472	0.4403	0.3647
Общ дълг/Активи	0.6775	0.6634	0.6802	0.6917
Общ дълг/Собствен капитал	2.1007	1.9707	2.1268	2.2431
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1007	2.9707	3.1268	3.2431

Към 30.09.2019г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 30.06.2019г.

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 настоящия отчет емитентът дължи едно лихвено плащане с падеж 22.06.2019г.

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 30.09.2019г. стойността на показателя е 0,677.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1,79.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 2,92.

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/

