



**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/



**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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 10,78% спрямо 30.09.2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от активите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2019	
<b>Нетекучи активи</b>					
Други нематериални активи	354	340	345	4.12%	0.31%
Машини и съоръжения	8567	8644	8645	-0.89%	7.52%
Инвестиции в асоциирани предприятия	0	2	2	-100.00%	0.00%
Дългосрочни финансови активи	2009	1963	2039	2.34%	1.76%
Репутация	1199	1064	1064	12.69%	1.05%
Разходи за бъдещи периоди	172	180	189	-4.44%	0.15%
Отсрочени данъчни активи	63	86	88	-26.74%	0.06%
Инвестиционни имоти	41588	25455	19833	63.38%	36.51%
Дългосрочни вземания от св. лица	1214	295		311.53%	1.07%

<b>Нетекущи активи</b>	<b>55 166</b>	<b>38 029</b>	<b>32 205</b>	<b>45.06%</b>	<b>48.43%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	30255	29462	28893	2.69%	26.56%
Предоставени заеми	13066	12821	12499	1.91%	11.47%
Вземания от свързани лица	167	858	1102	-80.54%	0.15%
Търговски и други вземания	6302	13138	13246	-52.03%	5.53%
Вземания по предоставени аванси	7221	7248	7250	-0.37%	6.34%
Пари и парични еквиваленти	1734	1270	1681	36.54%	1.52%
<b>Текущи активи</b>	<b>58 745</b>	<b>64 797</b>	<b>64 671</b>	<b>-9.34%</b>	<b>51.57%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>113 911</b>	<b>102 826</b>	<b>96 876</b>	<b>10.78%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи отчитат ръст от 45,06% спрямо 30.09.2019г. поради покачване на инвестиционни имоти, докато при текущите отбелязваме спад от 9,34%, основно по линия на „търговски и др вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019 ‘000 лв.	Q3 2019 ‘000 лв.	Q2 2019 ‘000 лв.	Q4 2019/ Q3 2019	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	8.76%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.17%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.40%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	6.31%
Неразпределена печалба	10219	10219	10219	0.00%	8.97%
Резултат за периода	4424	1694	1110	161.16%	3.88%
<b>Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка</b>	<b>32468</b>	<b>29738</b>	<b>29154</b>	<b>9.18%</b>	<b>28.50%</b>
Неконтролирано участие	9455	3424	3457	176.14%	8.30%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>41 923</b>	<b>33 162</b>	<b>32 611</b>	<b>26.42%</b>	<b>36.80%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължение по облигационен заем	29552	29552	29551	0.00%	25.94%
Задължения по заеми	18527	16490	12363	12.35%	16.26%
Търговски и др задължения	307	304	312	0.99%	0.27%
Отсрочени данъчни пасиви	2014	1096	1096	83.76%	1.77%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>50 400</b>	<b>47 442</b>	<b>43 322</b>	<b>6.23%</b>	<b>44.25%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължение по облигационен заем	32	1199	517	-97.33%	0.03%
Задължения по заеми	17211	15694	15983	9.67%	15.11%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	74	62	70	19.35%	0.06%
Задължения към свързани лица	11	16	28	-31.25%	0.01%
Търговски и др задължения	4260	5251	4345	-18.87%	3.74%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>21 588</b>	<b>22 222</b>	<b>20 943</b>	<b>-2.85%</b>	<b>18.95%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>71 988</b>	<b>69 664</b>	<b>64 265</b>	<b>3.34%</b>	<b>63.20%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>113 911</b>	<b>102 826</b>	<b>96 876</b>	<b>10.78%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2019г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нараства с 10,78% спрямо 30.09.2019г.

Нетекущите пасиви нарастват с 6,23% основно по линия на „задължения по заеми“, докато текущите отчитат спад от 2,85%, благодарение на намаление в графа „търговски и други задължения“.

През четвъртото тримесечие на 2019г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 26,42%, поради ръст в отчетената печалба през периода.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	31.12.2019/ 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с финансови активи	1014	8653	688	5812	-88.28%
Приходи от продажби	1876	881	1433	351	112.94%
Печалба от операции с инвестиционни имоти		968			-100.00%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	799	1319	800	1773	-39.42%
Др приходи	2774	1217	1581	748	127.94%
Разходи за материали				-8	
Разходи за външни услуги				-213	
Разходи за персонала				-164	
Разходи за амортизация				-4	
Други разходи	-1519	-907	-1031	-85	67.48%
Печалби/Загуби от обезценка	330	-823	311	-362	****
Финансови разходи	-3279	-3854	-2450	-2199	-14.92%
Финансови приходи	1316	926	585	585	42.12%
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>3 311</b>	<b>8 380</b>	<b>1 917</b>	<b>6 234</b>	<b>-60.49%</b>
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал	100				****
Печалба от бизнес комбинации	1541	1063			44.97%
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>4 952</b>	<b>9 443</b>	<b>1 917</b>	<b>6 234</b>	<b>-47.56%</b>
Разходи за данъци	-351	-933	-167	-511	-62.38%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>4 601</b>	<b>8 510</b>	<b>1 750</b>	<b>5 723</b>	<b>-45.93%</b>
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>4 601</b>	<b>8 510</b>	<b>1 750</b>	<b>5 723</b>	<b>-45.93%</b>
Неконтролиращо участие	177	655	56	604	-72.98%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4424	7855	1694	5119	-43.68%

Към края на четвъртото тримесечие на 2019г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира печалба от операции с финансови активи в размер на 1014 хил. лв., спрямо печалба от 8653 хил. лв. към края на Q4 2018г.

Наблюдава се ръст на приходите от продажби 112,94%, 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 4 601 хил.лв., спрямо такава от 8 510 хил.лв. през съпоставимия период на 2018г.

#### 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Текуща ликвидност	2.7212	2.9159	3.0880	2.8182
Бърза ликвидност	2.7212	2.9159	3.0880	2.8182
Незабавна ликвидност	0.0803	0.0572	0.0803	0.0683

През четвъртото тримесечие на 2019г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на септември 2019г., докато съотношението за незабавна ликвидност се подобрява.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4425	0.4614	0.4472	0.4403
Общ дълг/Активи	0.6320	0.6775	0.6634	0.6802
Общ дълг/Собствен капитал	1.7171	2.1007	1.9707	2.1268
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7171	3.1007	2.9707	3.1268

Към 31.12.2019г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2019г.

#### 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 е изплатил 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0,63.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 2,02.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 2,72.

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/

