



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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „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, мениджмънтни, 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 31.03.2020г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 16,39% спрямо 31.12.2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/ Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Други нематериални активи	9	7	340	28.57%	0.01%
Машини и съоръжения	8898	8914	8644	-0.18%	6.74%
Инвестиции в асоц. предприятия		0	2		***
Дългосрочни финансови активи	1910	2009	1963	-4.93%	1.45%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1240	1225		1.22%	0.94%
Репутация	1064	1064	1064	0.00%	0.81%
Разходи за бъдещи периоди			180		***
Отсрочени данъчни активи	149	133	86	12.03%	0.11%
Инвестиционни имоти	41597	41592	25455	0.01%	31.49%

Дългосрочни вземания от св. лица			295		***
Нетекущи активи	54 867	54 944	38 029	-0.14%	41.53%
Краткосрочни финансови активи	30625	30157	29462	1.55%	23.18%
Предоставени заеми	14330	12801	12821	11.94%	10.85%
Вземания от свързани лица	114	169	858	-32.54%	0.09%
Търговски и други вземания	5613	6460	13138	-13.11%	4.25%
Вземания по предоставени аванси	15172	7240	7248	109.56%	11.48%
Пари и парични еквиваленти	11389	1734	1270	556.81%	8.62%
Текущи активи	77 243	58 561	64 797	31.90%	58.47%
Общо активи	132 110	113 505	102 826	16.39%	100.00%

Нетекущите активи отчитат спад от 0,14% спрямо 31.12.2019г. основно поради спад на „дългосрочни финансови активи“, докато при текущите отбелязваме ръст от 31,90%, основно по линия на „пари и парични еквиваленти“ и „вземания по предоставени аванси“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2019	Пасивите към 31.03.2020 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	7.56%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.15%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.35%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	5.44%
Неразпределена печалба	16442	10318	10219	59.35%	12.45%
Резултат за периода	18	6124	1694	-99.71%	0.01%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	34285	34267	29738	0.05%	25.95%
Неконтролирано участие	15367	7151	3424	114.89%	11.63%
Общо собствен капитал	49 652	41 418	33 162	19.88%	37.58%
Пасиви					
Задължение по облигационен заем	25138	24958	29552	0.72%	19.03%
Задължения по заеми	18674	18851	16490	-0.94%	14.14%
Задължения по лизингови договори	298	307	304	-2.93%	0.23%
Отсрочени данъчни пасиви	2263	2261	1096	0.09%	1.71%
Нетекущи пасиви	46 373	46 377	47 442	-0.01%	35.10%
Задължение по облигационен заем	4842	4449	1199	8.83%	3.67%
Задължения по заеми	25737	16858	15694	52.67%	19.48%
Задължения по лизингови договори	47	45		4.44%	0.04%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия			62		***
Задължения към свързани лица	98	31	16	216.13%	0.07%
Търговски и др задължения	5335	4301	5251	24.04%	4.04%
Провизии	26	26		0.00%	0.02%
Текущи пасиви	36 085	25 710	22 222	40.35%	27.31%
Общо пасиви	82 458	72 087	69 664	14.39%	62.42%
Общо собствен капитал и пасиви	132 110	113 505	102 826	16.39%	100.00%

Към 31.03.2020г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нараства с 16,39% спрямо 31.12.2019г.

Нетекущите пасиви намаляват незначително с 0,01%, докато текущите отчитат ръст от 40,35%, основно благодарение на ръст в графа „задължения по заеми“.

През първото тримесечие на 2020г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 19,88%, поради ръст в отчетената печалба през периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Q4 2019	Q4 2018	31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.03.2019
Печалба от операции с фин. активи	221	-182	1014	8653	***
Приходи от продажби	423	447	1876	881	-5.37%
Печалба от операции с инвест. имоти				968	***
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти		500	799	1319	-100.00%
Др приходи	135	350	2774	1217	-61.43%
Други разходи	-481	-396	-1519	-907	21.46%
Печалби/Загуби от обезценка	-149	307	330	-823	***
Финансови разходи	-803	-833	-3279	-3854	-3.60%
Финансови приходи	563	232	1316	926	142.67%
Печалба/(Загуба) от оперативна д-ст	-91	425	3 311	8 380	***
Резултат от инвестиции отчетани по метода на собствения капитал			100		***
Печалба от бизнес комбинации			1541	1063	***
Печалба/(Загуба) преди данъци	-91	425	4 952	9 443	***
Разходи за данъци	-17	-61	-351	-933	-72.13%
Печалба/(Загуба) за периода	-108	364	4 601	8 510	***
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	-108	364	4 601	8 510	***
Неконтролиращо участие	-126	139	177	655	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	18	225	4424	7855	-92.00%

Към края на първото тримесечие на 2020г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира печалба от операции с финансови активи в размер на 221 хил. лв., спрямо загубата от 182 хил. лв. към края на Q1 2019г.

Наблюдава се спад на приходите съчетани с ръст на разходите, като в крайна сметка Дружеството реализира загуба за периода в размер на 108 хил.лв., спрямо печалбата от 364 хил.лв. през съпоставимия период на 2019г.

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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Текуща ликвидност	2.1406	2.2778	2.9159
Бърза ликвидност	2.1406	2.2778	2.9159
Незабавна ликвидност	0.3156	0.0674	0.0572

През първото тримесечие на 2020г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на декември 2019г., докато съотношението за незабавна ликвидност се подобрява.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3510	0.4086	0.4614
Общ дълг/Активи	0.6242	0.6351	0.6775
Общ дълг/Собствен капитал	1.6607	1.7405	2.1007
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.6607	2.7405	3.1007

Към 31.03.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 31.12.2019г.

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).

Емитентът „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е извършил дължимите към края на разглежданото тримесечие на 2020г. лихвени плащания по облигационния заем, като дължимото главнично плащане с падеж 22.06.2020г. е със забава.

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 31.03.2020г. стойността на показателя е 0,62.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 31.03.2020г. стойността на показателя е 0,88.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 31.03.2020г. стойността на показателя е 2,14.

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 взима 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/