



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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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, мениджмънти, 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 30.09.2020г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 0,32% спрямо 30.06.2020г.

Активи	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020/	% от активите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2020	
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	16	9	9	77.78%	0.01%
Машини и съоръжения	8862	8879	8898	-0.19%	6.53%
Дългосрочни финансови активи	1936	1944	1910	-0.41%	1.43%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1272	1256	1240	1.27%	0.94%
Репутация	1064	1064	1064	0.00%	0.78%
Отсрочени данъчни активи	164	170	149	-3.53%	0.12%
Инвестиционни имоти	42960	41741	41597	2.92%	31.67%
Нетекущи активи	56 274	55 063	54 867	2.20%	41.49%
Текущи активи					

Краткосрочни финансови активи	31220	30943	30625	0.90%	23.02%
Предоставени заеми	15120	14728	14330	2.66%	11.15%
Вземания от свързани лица	940	119	114	689.92%	0.69%
Търговски и други вземания	6657	7987	5613	-16.65%	4.91%
Вземания по предоставени аванси	15070	15090	15172	-0.13%	11.11%
Пари и парични еквиваленти	10362	11276	11389	-8.11%	7.64%
Текущи активи	79 369	80 143	77 243	-0.97%	58.51%
Общо активи	135 643	135 206	132 110	0.32%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 2,20% спрямо 30.06.2020г. основно поради ръст на „инвестиционни имоти“, докато при текущите отбелязваме спад от 0,97%, основно по линия на „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020/ Q2 2020	% от СК и Пасивите към 30.09.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	7.36%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.14%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.34%
Премия резерв	7191	7191	7191	0.00%	5.30%
Неразпределена печалба	16374	16442	16442	-0.41%	12.07%
Резултат за периода	1473	104	18	1316.35%	1.09%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	35672	34371	34285	3.79%	26.30%
Неконтролирано участие	16529	15190	15367	8.82%	12.19%
Общо собствен капитал	52 201	49 561	49 652	5.33%	38.48%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	23235	23184	25138	0.22%	17.13%
Задължения по заеми	21245	20737	18674	2.45%	15.66%
Задължения по лизингови договори	274	286	298	-4.20%	0.20%
Отсрочени данъчни пасиви	2283	2266	2263	0.75%	1.68%
Нетекущи пасиви	47 037	46 473	46 373	1.21%	34.68%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	7302	7206	4842	1.33%	5.38%
Задължения по заеми	22182	23081	25737	-3.89%	16.35%
Задължения по лизингови договори	48	48	47	0.00%	0.04%
Задължения към свързани лица	192	202	98	-4.95%	0.14%
Търговски и др задължения	6655	8609	5335	-22.70%	4.91%
Провизии	26	26	26	0.00%	0.02%
Текущи пасиви	36 405	39 172	36 085	-7.06%	26.84%
Общо пасиви	83 442	85 645	82 458	-2.57%	61.52%
Общо собствен капитал и пасиви	135 643	135 206	132 110	0.32%	100.00%

Към 30.09.2020г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нараства с 0,32% спрямо 30.06.2020г.

Нетекущите пасиви нарастват с 1,21%, докато текущите отчитат спад от 7,06%, основно благодарение на спад в графа „търговски и други задължения“.

През третото тримесечие на 2020г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 5,33% поради ръст в отчетената печалба през периода

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2020	Q2 2019	30.09.2020/ 30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	820	688	344	347	19.19%
Приходи от продажби	1419	1433	917	1024	-0.98%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	1217	800		500	52.13%
Др приходи	270	1581	135	1053	-82.92%
Други разходи	-1231	-1031	-836	-688	19.40%
Печалби/Загуби от обезценка	-313	311	-346	316	***
Финансови разходи	-2299	-2450	-1532	-1630	-6.16%
Финансови приходи	1858	585	1145	408	217.61%
Печалба/(Загуба) от оперативна д-ст	1 741	1 917	-173	1 330	-9.18%
Печалба/(Загуба) преди данъци	1 741	1 917	-173	1 330	-9.18%
Разходи за данъци	-117	-167	-33	-131	-29.94%
Печалба/(Загуба) за периода	1 624	1 750	-206	1 199	-7.20%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	1 624	1 750	-206	1 199	-7.20%
Неконтролиращо участие	151	56	-310	89	169.64%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1473	1694	104	1110	-13.05%

Към края на третото тримесечие на 2020г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от продажби в размер на 1 419 хил. лв., спрямо 1 433 хил. лв. към края на Q3 2019г.

Наблюдава се ръст на приходите и на разходите през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 1 624 хил.лв., спрямо печалбата от 1 750 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	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Текуща ликвидност	2.1802	2.0459	2.1406
Бърза ликвидност	2.1802	2.0459	2.1406
Незабавна ликвидност	0.2846	0.2879	0.3156

През третото тримесечие на 2020г. показателите за ликвидност бележат подобрене спрямо края на предходния тримесечен период, като изключение прави показателят за незабавна ликвидност

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3468	0.3437	0.3510
Общ дълг/Активи	0.6152	0.6334	0.6242
Общ дълг/Собствен капитал	1.5985	1.7281	1.6607
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.5985	2.7281	2.6607

Към 30.09.2020г. показателят дългосрочен дълг/активи бележи слабо влошаване спрямо края на месец юни 2020г., докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват.

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 30.09.2020г. стойността на показателя е 0,62.

