



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/



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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД намаляват с 9,84% спрямо 31.12.2021г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от активите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	8	10	16	-20.00%	0.01%
Машини и съоръжения	365	382	8862	-4.45%	0.32%
Дългосрочни финансови активи	2302	2257	1936	1.99%	2.02%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1247	1232	1272	1.22%	1.09%
Репутация	1064	1064	1064	0.00%	0.93%
Отсрочени данъчни активи	192	155	164	23.87%	0.17%
Инвестиционни имоти	45453	45161	42960	0.65%	39.83%
Нетекущи активи	50 631	50 261	56 274	0.74%	44.37%

Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	32212	32760	31220	-1.67%	28.23%
Предоставени заеми	11231	11178	15120	0.47%	9.84%
Вземания от свързани лица	957	759	940	26.09%	0.84%
Търговски и други вземания	5141	2319	6657	121.69%	4.51%
Вземания по предоставени аванси	12311	14960	15070	-17.71%	10.79%
Пари и парични еквиваленти	1625	14337	10362	-88.67%	1.42%
Текущи активи	63 477	76 313	79 369	-16.82%	55.63%
Активи държани за продажба	59	59		0,00%	0,05%
Общо активи	114 167	126 633	135 643	-9.84%	100.00%

Нетекующите активи отчитат ръст от 0,74% спрямо 31.12.2020г., докато и при текущите отбелязваме спад от 16,82%, основно поради значителен спад на „пари и парични еквиваленти“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/	% от СК и Пасивите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2020	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	8.74%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.17%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.40%
Премия резерв	7191	7191	7191	0.00%	6.30%
Неразпределена печалба	17912	16374	16374	9.39%	15.69%
Резултат за периода	174	1538	1473	-88.69%	0.15%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	35911	35737	35672	0.49%	31.45%
Неконтролирано участие	16598	16642	16529	-0.26%	14.54%
Общо собствен капитал	52 509	52 379	52 201	0.25%	45.99%
Пасиви					
Нетекучи					
Задължение по облигационен заем	19586	19578	23235	0.04%	17.16%
Задължения по заеми	13443	25828	21245	-47.95%	11.77%
Задължения по лизингови договори	257	265	274	-3.02%	0.23%
Отсрочени данъчни пасиви	2044	2025	2283	0.94%	1.79%
Нетекучи пасиви	35 330	47 696	47 037	-25.93%	30.95%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	5863	5538	7302	5.87%	5.14%
Задължения по заеми	17252	17199	22182	0.31%	15.11%
Задължения по лизингови договори	42	44	48	-4.55%	0.04%
Задължения към свързани лица	28	42	192	-33.33%	0.02%
Търговски и др задължения	3023	3575	6655	-15.44%	2.65%
Провизии	120	160	26	-25.00%	0.11%
Текущи пасиви	26 328	26 558	36 405	-0.87%	23.06%
Общо пасиви	61 658	74 254	83 442	-16.96%	54.01%
Общо собствен капитал и пасиви	114 167	126 633	135 643	-9.84%	100.00%

Към 31.03.2021г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД намаляват с 9,84% спрямо 31.12.2020г.

При нетекущите и текущи пасиви се отчита спад, като нетекущите пасиви намаляват с 25,93% поради отчетените по-ниски „задължения по заеми“.

През първото тримесечие на 2021г. акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 0,49% поради ръст в отчетената неразпределена печалба към края на първото тримесечие на 2021г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2020	Q4 2020	Q4 2019	31.03.2021/ 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	256	221	833	1525	15.84%
Приходи от предоставени услуги	430	423	1982	1876	1.65%
Промяна в справ. ст-ст на инв. имоти			1251	799	***
Др. приходи	276	135	1181	915	104.44%
Други разходи	-334	-481	-2284	-1602	-30.56%
Печалби/Загуби от обезценка	-53	-149	129	226	-64.43%
Финансови разходи	-678	-803	-4094	-3259	-15.57%
Финансови приходи	231	563	2208	2653	-58.97%
Печалба/Загуба от оперативна д-ст	128	-91	1 206	3 133	***
Резултат от инвестиции отчетани по метода на собствения капитал				-25	
Печалба от бизнес комбинации			1235	3822	***
Печалба/Загуба преди данъци	128	-91	2 441	6 930	***
Разходи за данъци	2	-17	-233	-548	***
Печалба/Загуба за периода	130	-108	2 208	6 382	***
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	130	-108	2 208	6 382	***
Неконтролиращо участие	-44	-126	264	258	-65.08%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	174	18	1944	6124	866.67%

Към края на първото тримесечие на 2021г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от продажби в размер на 430 хил. лв., спрямо 423 хил. лв. към края на Q1 2020г.

Наблюдава се ръст в приходната част и спад при разходите през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 130 хил.лв., спрямо загуба от 108 хил.лв. през съпоставимия период на 2020г.

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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Текуща ликвидност	2.4110	2.8734	2.1802
Бърза ликвидност	2.4110	2.8734	2.1802
Незабавна ликвидност	0.0617	0.5398	0.2846

През първото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходния тримесечен период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3095	0.3768	0.3468
Общ дълг/Активи	0.5401	0.5866	0.6152
Общ дълг/Собствен капитал	1.1742	1.4176	1.5985
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1742	2.4165	2.5985

Към 31.03.2021г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходния тримесечен период на 2020г.

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 31.03.2021г. емитентът „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е извършил дължимите лихвени и главнични плащане по облигационния заем.

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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0,54.

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 1,20.

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 2,41.

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/

