

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: _____
/И. Дончев/

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/



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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 47,40% спрямо 30.09.2021г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/	% от активите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2021	
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	7	9	10	-22.22%	0.00%
Машини и съоръжения	319	332	348	-3.92%	0.17%
Дългосрочни финансови активи	2382	2674	2396	-10.92%	1.30%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал			1262		
Репутация	1067	1067	1067	0.00%	0.58%
Отсрочени данъчни активи	237	160	164	48.13%	0.13%
Инвестиционни имоти	58624	50000	51000	17.25%	32.02%
Нетекущи активи	62 636	54 242	56 247	15.48%	34.21%

Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	47365	36955	32382	28.17%	25.87%
Предоставени заеми	29381	11802	11285	148.95%	16.05%
Вземания от свързани лица	3647	3437	1105	6.11%	1.99%
Търговски и други вземания	22615	9873	13759	129.06%	12.35%
Вземания по предоставени аванси	15115	6175	5030	144.78%	8.26%
Пари и парични еквиваленти	2268	1666	1468	36.13%	1.24%
Текущи активи	120 391	69 908	65 029	72.21%	65.76%
Активи държани за продажба	59	59	59	0.00%	0.03%
Общо активи	183 086	124 209	121 335	47.40%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 15,48% спрямо 30.09.2021г. основно поради отчетен ръст при „инвестиционни имоти“, както и при текущите отбелязваме ръст от 72,21%, основно поради ръст на „вземания от предоставени аванси“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 ‘000 лв.	Q3 2021 ‘000 лв.	Q2 2021 ‘000 лв.	Q4 2021/ Q3 2021	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	5.45%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.11%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.25%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	3.93%
Неразпределена печалба	17912	17912	17912	0.00%	9.78%
Текуща печалба	3049	588	294	418.54%	1.67%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	38786	36325	36031	6.77%	21.18%
Неконтролирано участие	17505	17121	17333	2.24%	9.56%
Общо собствен капитал	56 291	53 446	53 364	5.32%	30.75%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	42825	17632	17632	142.88%	23.39%
Задължения по заеми	46422	28649	22005	62.04%	25.36%
Задължения по лизингови договори	230	239	250	-3.77%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	1447	1217	1189	18.90%	0.79%
Нетекущи пасиви	90 924	47 737	41 076	90.47%	49.66%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	5944	5275	8161	12.68%	3.25%
Задължения по заеми	19008	15065	16018	26.17%	10.38%
Задължения по лизингови договори	34	35	36	-2.86%	0.02%
Получени аванси	6380				3.48%
Задължения към свързани лица	25	13	30	92.31%	0.01%
Търговски и др задължения	4460	2578	2560	73.00%	2.44%
Провизии	20	60	90	-66.67%	0.01%
Текущи пасиви	35 871	23 026	26 895	55.78%	19.59%
Общо пасиви	126 795	70 763	67 971	79.18%	69.25%
Общо собствен капитал и пасиви	183 086	124 209	121 335	47.40%	100.00%

Към 31.12.2021г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 47,40% спрямо 30.09.2021г.

При нетекущите и текущите пасиви се наблюдава ръст, като при нетекущите се дължи основно на задължения по заеми.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 6,77% поради ръст на текущата печалбата към 31.12.2021 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021	Q4 2020	Q3 2021	Q3 2020	31.12.2021/ 31.12.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	3392	831	937	820	308.18%
Приходи от предоставени услуги	2299	1983	1537	1419	15.94%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	900	1251	47	1217	-28.06%
Др приходи	1281	322	399	270	297.83%
Други разходи	-2029	-2237	-1198	-1231	-9.30%
Печалби/Загуби от обезценка	-448	-369	18	-313	21.41%
Финансови разходи	-2935	-3344	-2090	-2299	-12.23%
Финансови приходи	835	2282	643	1858	-63.41%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	3 295	719	293	1 741	358.28%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал		-29			-100.00%
Печалба от бизнес комбинации	472	1289	472		-63.38%
Печалба/(Загуба) преди данъци	3 767	1 979	765	1 741	90.35%
Разходи за данъци	-307	-177	-150	-117	73.45%
Печалба/(Загуба) за периода	3 460	1 802	615	1 624	92.01%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	3 460	1 802	615	1 624	92.01%
Неконтролиращо участие	411	264	27	151	55.68%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3049	1538	588	1473	98.24%

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 3 392 хил. лв., спрямо 831 хил. лв. към края на третото тримесечие на 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 3 460 хил.лв., спрямо печалбата от 1 802 хил.лв. през съпоставимия период на 2021г.

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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	3.3562	3.0360	2.4179
Бърза ликвидност	3.3562	3.0360	2.4179
Незабавна ликвидност	0.0632	0.0724	0.0546

През четвъртото тримесечие на 2021г. разгледаните показатели за ликвидност се подобряват, 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4966	0.3843	0.3385
Общ дълг/Активи	0.6925	0.5697	0.5602
Общ дълг/Собствен капитал	2.2525	1.3240	1.2737
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.2525	2.3240	2.2737

Към 31.12.2021г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходния тримесечен период на 2021г.

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 „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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0,69.

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 2,23.

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 3,36.

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: _____

/И. Дончев/

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

