



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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 22.12.2016 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. „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 31.12.2023 г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД намаляват с 0,04% спрямо 30.09.2023 г.

Активи	Q4 2023 ‘000 лв.	Q3 2023 ‘000 лв.	Q2 2023 ‘000 лв.	Q4 2023/ Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	3	3	3	0.00%	0.00%
Машини и съоръжения	224	239	254	-6.28%	0.11%
Дългосрочни финансови активи	4402	4103	3438	7.29%	2.14%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	81	80	60	1.25%	0.04%
Репутация	5	5	5	0.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	563	495	469	13.74%	0.27%
Инвестиционни имоти	49894	60835	62710	-17.98%	24.26%
Нетекущи активи	55 172	65 760	66 939	-16.10%	26.83%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	50254	49578	50434	1.36%	24.44%

Предоставени заеми	30542	30562	30768	-0.07%	14.85%
Вземания от свързани лица	1751	1786	1968	-1.96%	0.85%
Търговски и други вземания	18802	19335	16615	-2.76%	9.14%
Вземания по предоставени аванси	22849	22246	21578	2.71%	11.11%
Пари и парични еквиваленти	4053	3247	3500	24.82%	1.97%
Материални запаси	8937				4.35%
Текущи активи	137 188	126 754	124 863	8.23%	66.71%
Активи държани за продажба	13288	13218	13217	0.53%	6.46%
Общо активи	205 648	205 732	205 019	-0.04%	100.00%

Нетекущите активи отчитат спад от 16,10% към 31.12.2023 г. спрямо края на септември месец 2023 г. основно поради отчетените по-ниски стойности на „инвестиционни имоти“, докато текущите активи отчитат ръст от 8,23% основно поради отчетените „материални запаси“ към края на четвъртото тримесечие на 2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от СК и Пасивите към 31.12.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.85%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.09%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.22%
Премиян резерв	7191	7191	7191	0.00%	3.50%
Неразпределена печалба	23206	23206	23206	0.00%	11.28%
Текуща печалба	6588	6518	1257	1.07%	3.20%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	47619	47549	42288	0.15%	23.16%
Неконтролирано участие	17687	18134	17605	-2.46%	8.60%
Общо собствен капитал	65 306	65 683	59 893	-0.57%	31.76%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	31518	35394	37309	-10.95%	15.33%
Задължения по заеми	32429	35679	36300	-9.11%	15.77%
Задължения по лизингови договори	157	169	175	-7.10%	0.08%
Търговски задължения		116	116	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	1838	1811	1818	1.49%	0.89%
Нетекущи пасиви	65 942	73 169	75 718	-9.88%	32.07%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	8641	5348	7059	61.57%	4.20%
Задължения по заеми	42389	39335	40138	7.76%	20.61%
Задължения по лизингови договори	37	34	37	8.82%	0.02%
Задължения към свързани лица	33	37	41	-10.81%	0.02%
Търговски и др задължения	22375	21221	21235	5.44%	10.88%
Текущи пасиви	73 475	65 975	68 510	11.37%	35.73%
Пасиви държани за продажба	925	905	898	2.21%	0.45%
Общо пасиви	140 342	140 049	145 126	0.21%	68.24%
Общо собствен капитал и пасиви	205 648	205 732	205 019	-0.04%	100.00%

Към 31.12.2023 г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отчитат спад от 0,04%.

Поради отчетените „задължения по облигационен заем“ и „задължения по заеми“ нетекущите пасиви отчитат спад към края на 2023 г., а при нетекущите е отчетен ръст спрямо предходното тримесечие на годината.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023	Q4 2022	Q3 2023	Q3 2022	31.12.2023/ 31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	7006	2773	5505	1480	152.65%
Приходи от предоставени услуги	3413	2961	2462	2052	15.27%
Промяна в справедл. ст-ст на инв. имоти	582	1384	511	1340	-57.95%
Др приходи	1977	2055	2907	1981	-3.80%
Други разходи	-2202	-3118	-1392	-1461	-29.38%
Печалби/Загуби от обезценка	-1038	-761	-488	-461	36.40%
Финансови разходи	-4941	-4834	-3794	-3640	2.21%
Финансови приходи	2419	2388	1854	1762	1.30%
Печалба/Загуба от опер. дейност	7 216	2 848	7 565	3 053	153.37%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал		113			-100.00%
Печалба/(Загуба) преди данъци	7 216	2 961	7 565	3 053	143.70%
Разходи за данъци	-197	-292	-200	-170	-32.53%
Печалба/(Загуба) за периода	7 019	2 669	7 365	2 883	162.98%
(Загуба) за годината от преустановени дейности	-86	-36	-55		138.89%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	6 933	2 633	7 310	2 883	163.31%
Неконтролиращо участие	345	467	792	848	-26.12%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	6588	2166	6518	2035	204.16%

Към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 7 216 хил. лв., спрямо 2 848 хил. лв. към края на четвъртото тримесечие на 2022 г.

Наблюдава се ръст в приходната и спад в разходната част през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 6 933 хил.лв., спрямо печалбата от 2 633 хил.лв. през съпоставимия период на 2022 г.

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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Текуща ликвидност	1.8671	1.9212	1.8226
Бърза ликвидност	1.7455	1.9212	1.8226
Незабавна ликвидност	0.0552	0.0492	0.0511

През четвъртото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие на годината, като изключение прави показателят за „незабавна ликвидност“

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3557	0.3693	0.3603
Общ дълг/Активи	0.6763	0.7035	0.6986
Общ дълг/Собствен капитал	2.1184	2.4081	2.3523
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1322	3.4231	3.3672

Към 31.12.2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност се подобряват спрямо края на месец септември 2023 г.

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 извършил дължимите лихвени и амортизационни 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 0,68.

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 3,24.

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 1,87.

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/

