

# TEXIM BANK

Централно управление



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 Госпожи 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: \_\_\_\_\_

/Ив. Дончев/



Централно управление

**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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 второто тримесечие на 2018г. „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 30.06.2018г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с близо 1,00% спрямо 31.03.2018г.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от активите към 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
<b>Нетекущи активи</b>					
Други нематериални активи		1	1	-100.00%	0.00%
Машини и съоръжения	10	10	10	0.00%	0.01%
Дългосрочни финансови активи	1815	1373	277	32.19%	2.05%

Дългосрочни други вземания	240	241	235	-0.41%	0.27%
Отсрочени данъчни активи	1	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	30108	28335	28335	6.26%	33.98%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>32 174</b>	<b>29 961</b>	<b>28 859</b>	<b>7.39%</b>	<b>36.31%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	27404	29287	16608	-6.43%	30.93%
Предоставени заеми	12782	14722	3065	-13.18%	14.43%
Вземания от свързани лица	717	889	40	-19.35%	0.81%
Търговски вземания	9424	3781	348	149.25%	10.64%
Вземания по предоставени аванси	5669	4949	4045	14.55%	6.40%
Пари и парични еквиваленти	435	1254	432	-65.31%	0.49%
Други вземания		2903	4993	-100.00%	0.00%
Активи класифицирани като държани за продажба			154		
<b>Текущи активи</b>	<b>56 431</b>	<b>57 785</b>	<b>29 685</b>	<b>-2.34%</b>	<b>63.69%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>88 605</b>	<b>87 746</b>	<b>58 544</b>	<b>0.98%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекучите активи се покачват със 7,39% спрямо 31.03.2018г. като основна причина за това е солиден ръст в графата „дългосрочни финансови активи“, както и повишение в стойността на инвестиционните имоти. При текущите отчитаме спад от 2,34%, основно по линия на „краткосрочни финансови активи“ и „предоставени заеми“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от СК и Пасивите към 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	9981	9981	981	0.00%	11.26%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.22%
Други резерви	291	350	326	-16.86%	0.33%
Премиен резерв	7191	7176		0.21%	8.12%
Неразпределена печалба	2507	2472	1810	1.42%	2.83%
Резултат за периода	5366	4334	912	23.81%	6.06%
<b>Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка</b>	<b>25529</b>	<b>24506</b>	<b>4222</b>	<b>4.17%</b>	<b>28.81%</b>
Неконтролирано участие	3459	2600	2711	33.04%	3.90%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>28 988</b>	<b>27 106</b>	<b>6 933</b>	<b>6.94%</b>	<b>32.72%</b>

<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължение по облигационен заем	29535	29535	29550	0.00%	33.33%
Задължения по заеми	10072	10072	10062	0.00%	11.37%
Отсрочени данъчни пасиви	494	494		0.00%	0.56%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>40 101</b>	<b>40 101</b>	<b>39 612</b>	<b>0.00%</b>	<b>45.26%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължение по облигационен заем	514	269	24	91.08%	0.58%
Задължения по заеми	14837	13812	8967	7.42%	16.75%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	10	20	7	-50.00%	0.01%
Задължения към свързани лица	54	40	55	35.00%	0.06%
Търговски и др задължения	4101	6398	2946	-35.90%	4.63%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>19 516</b>	<b>20 539</b>	<b>11 999</b>	<b>-4.98%</b>	<b>22.03%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>59 617</b>	<b>60 640</b>	<b>51 611</b>	<b>-1.69%</b>	<b>67.28%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>88 605</b>	<b>87 746</b>	<b>58 544</b>	<b>0.98%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2018г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 0,98% спрямо 31.03.2018г.

Нетекущите пасиви остават без промяна, а текущите се понижават с почти 5%, основно по линия на „търговски и др задължения“. През второто тримесечие на 2018г. собствения капитал на дружеството бележи ръст от 6.94%, поради повишение на неразпределената печалба и на резултата за периода.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	30.06.2018/ 30.06.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Печалба от операции с финансови активи	5579	957	5032	140	482.97%
Приходи от продажби	257	171	336	65	50.29%
Др приходи	739	20	239	20	3595.00%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	1773				
Разходи за материали	-6	-2	-3	-1	200.00%
Разходи за външни услуги	-150	-123	-72	-56	21.95%
Разходи за персонала	-106	-81	-47	-39	30.86%
Разходи за амортизация	-3	-3	-1	-2	0.00%
Други разходи	-64	-64	-185	-25	0.00%
Загуба от операции с финансови активи			-65		
Загуби от обезценка	-323				
Финансови разходи	-1463	-790	-665	-396	85.19%

Финансови приходи	385	427	152	208	-9.84%
Печалба/(Загуба) преди данъци	6 618	512	4 721	-86	1192.58%
Разходи за данъци	-504		-498		
Печалба/(Загуба) за периода	6 114	512	4 223	-86	1094.14%
Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:					
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба		1	24		
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	6 114	513	4 247	-86	1091.81%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода отнасяща се до:					
Неконтролиращо участие	748	-117	-111	-58	****
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	5366	630	4358	-28	751.75%

Към края на второто тримесечие на 2018г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира ръст в приходите от продажби (+50,29%) и в печалбата от операции с финансови активи (+482,97%) спрямо съответното тримесечие на 2017г. Наблюдава се ръст на финансовите разходи (85,19%), както и спад във финансовите приходи, като в крайна сметка Дружеството реализира нетна печалба за периода в размер на 6 114 хил.лв., спрямо такава от 512 хил.лв. през съпоставимия период на миналата година.

#### 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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	2.8915	2.8134	2.4740	2.9968
Бърза ликвидност	2.8915	2.8134	2.4740	2.9968
Незабавна ликвидност	0.0223	0.0611	0.0360	0.0390

През второто тримесечие на 2018г. текущата и бърза ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на март 2018г., докато показателят за незабавна ликвидност се влошава.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.4526	0.4570	0.6766	0.6673
Общ дълг/Активи	0.6728	0.6911	0.8816	0.8703
Общ дълг/Собствен капитал	2.0566	2.2371	7.4443	6.7098
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0566	3.2371	8.4443	7.7098

Към 30.06.2018г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на първото тримесечие на 2018г.

## **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).

## **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 30.06.2018г. стойността на показателя е 0,67.

-- 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 30.06.2018г. стойността на показателя е 5,52.

-- 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 30.06.2018г. стойността на показателя е 2.89.

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/

