

ТЕХИМ БАНК

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 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/

Пълномощник: 
/П. Мъстев/



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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 2022г. „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, мениджмънт, 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 30.09.2022г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 3,90% спрямо 30.06.2022г.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q2 2022/	% от активите към 30.09.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2022	
Нетекучи активи					
Други нематериални активи	3	3	5	0.00%	0.00%
Машины и съоръжения	289	298	311	-3.02%	0.15%
Дългосрочни финансови активи	3201	3259	3068	-1.78%	1.63%
Инвест., отчитани по метода на СК	1302	1289	1277	1.01%	0.66%
Репутация	809	809	809	0.00%	0.41%
Отсрочени данъчни активи	361	318	293	13.52%	0.18%
Инвестиционни имоти	74396	73699	72930	0.95%	37.93%
Нетекучи активи	80 361	79 675	78 693	0.86%	40.97%
Текущи активи					
Краткосрочни фин. активи	49878	45923	46576	8.61%	25.43%
Предоставени заеми	30241	29534	29523	2.39%	15.42%

Вземания от свързани лица	2649	2323	2014	14.03%	1.35%
Търговски и други вземания	14142	13264	13016	6.62%	7.21%
В-ния по предоставени аванси	16030	15212	14173	5.38%	8.17%
Пари и парични еквиваленти	2834	2843	3041	-0.32%	1.44%
Текущи активи	115 774	109 099	108 343	6.12%	59.03%
Общо активи	196 135	188 774	187 036	3.90%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отчитат ръст спрямо 30.06.2022г., като при нетекущите отчетеният ръст е основно поради отчетените по-високи стойности „инвестиционни имоти“, а при текущите активи основно поради ръст на „краткосрочни финансови активи“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q2 2022/	% от СК и Пасивите към 30.09.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q32022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	5.09%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.10%
Други резерви	460	435	460	5.75%	0.23%
Премпен резерв	7191	7216	7191	-0.35%	3.67%
Неразпределена печалба	21040	21040	21040	0.00%	10.73%
Текуща печалба	2035	1327	293	53.35%	1.04%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	40900	40192	39158	1.76%	20.85%
Неконтролирано участие	17723	17247	16803	2.76%	9.04%
Общо собствен капитал	58 623	57 439	55 961	2.06%	29.89%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	41769	39937	42854	4.59%	21.30%
Задължения по заеми	59747	48874	47098	22.25%	30.46%
Задължения по лизингови договори	203	212	221	-4.25%	0.10%
Отсрочени данъчни пасиви	2456	2418	2369	1.57%	1.25%
Нетекущи пасиви	104 175	91 441	92 542	13.93%	53.11%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	5466	9881	6436	-44.68%	2.79%
Задължения по заеми	13513	17543	19467	-22.97%	6.89%
Задължения по лизингови договори	35	35	35	0.00%	0.02%
Задължения към свързани лица	35	36	34	-2.78%	0.02%
Търговски и др задължения	14268	12379	12541	15.26%	7.27%
Провизии	20	20	20	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	33 337	39 894	38 533	-16.44%	17.00%
Общо пасиви	137 512	131 335	131 075	4.70%	70.11%
Общо собствен капитал и пасиви	196 135	188 774	187 036	3.90%	100.00%

Към 30.09.2022г. собствения капитал и пасивите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД нарастват с 3,90% спрямо 30.06.2022г, като собственият капитал на Дружеството бележи ръст от 1,76% поради отчетен ръст на текуща печалба към края на разглеждания тримесечен период на 2022 г .

Нетекующите пасиви отчитат ръст, докато текущите отчитат спад от 16,44% основно поради задължения по облигационен заем.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022	Q3 2021	Q2 2022	Q2 2021	30.09.2022/ 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	1480	937	1245	513	57.95%
Приходи от предоставени услуги	2052	1537	1315	936	33.51%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	1340	47	661		2751.06%
Др приходи	1981	399	1181	399	396.49%
Други разходи	-1461	-1198	-985	-753	21.95%
Печалби/Загуби от обезценка	-461	18	-286	-89	-2661.11%
Финансови разходи	-3640	-2090	-2526	-1336	74.16%
Финансови приходи	1762	643	1236	431	174.03%
Печалба/(Загуба) от оперативна д-ст	3 053	293	1 841	101	941.98%
Печалба от бизнес комбинации		472		472	-100.00%
Печалба/(Загуба) преди данъци	3 053	765	1 841	573	299.08%
Разходи за данъци	-170	-150	-142	-40	13.33%
Печалба/(Загуба) за периода	2 883	615	1 699	533	368.78%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	2 883	615	1 699	533	368.78%
Неконтролиращо участие	848	27	372	239	3040.74%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2035	588	1327	294	246.09%

Към края на третото тримесечие на 2022г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 1 480 хил. лв., спрямо 937 хил. лв. към края на третото тримесечие на 2021г.

Наблюдава се ръст както в приходната, така и в разходната част през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 2 883 хил.лв., спрямо печалбата от 615 хил.лв. през съпоставимия период на 2021 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Текуща ликвидност	3.4728	2.7347	2.8117
Бърза ликвидност	3.4728	2.7347	2.8117
Незабавна ликвидност	0.0850	0.0713	0.0789

През третото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5311	0.4844	0.4948
Общ дълг/Активи	0.7011	0.6957	0.7008
Общ дълг/Собствен капитал	2.3457	2.2865	2.3423
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3457	3.2865	3.3423

Към 30.09.2022г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходния тримесечен период на 2022г.

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).

Дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени и главнични плащания по облигационния заем са извършени от емитентът.

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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0,70.

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 2,05.

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 3,47.

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/

Пълномощник: _____
/П. Мъстев

