

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/

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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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, 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 31.12.2022г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 2,19% спрямо 30.09.2022г.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/	% от активите към 31.12.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2022	
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	4	3	3	33.33%	0.00%
Машини и съоръжения	282	289	298	-2.42%	0.14%
Дългосрочни финансови активи	3204	3201	3259	0.09%	1.60%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		1302	1289	-100.00%	***
Репутация	5	809	809	-99.38%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	369	361	318	2.22%	0.18%
Инвестиционни имоти	59274	74396	73699	-20.33%	29.57%
Нетекущи активи	63 138	80 361	79 675	-21.43%	31.50%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	49287	49878	45923	-1.18%	24.59%

Предоставени заеми	27811	30241	29534	-8.04%	13.88%
Вземания от свързани лица	2146	2649	2323	-18.99%	1.07%
Търговски и други вземания	20338	14142	13264	43.81%	10.15%
Вземания по предоставени аванси	21072	16030	15212	31.45%	10.51%
Пари и парични еквиваленти	3388	2834	2843	19.55%	1.69%
Активи държани за продажба	13248				6.61%
Текущи активи	137 290	115 774	109 099	18.58%	68.50%
Общо активи	200 428	196 135	188 774	2.19%	100.00%

Нетекущите активи отчитат спад от 21,43% към 31.12.2022г. спрямо края на септември месец основно поради отчетените по-ниски стойности на „инвестиционни имоти“, докато текущите активи отчитат ръст от 18,58% основно поради отчетените „активи държани за продажба“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q42022/	% от СК и Пасивите към 31.12.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q32022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.98%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.10%
Други резерви	460	460	435	0.00%	0.23%
Премия резерв	7191	7191	7216	0.00%	3.59%
Неразпределена печалба	21040	21040	21040	0.00%	10.50%
Текуща печалба	2133	2035	1327	4.82%	1.06%
СК отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	40998	40900	40192	0.24%	20.46%
Неконтролирано участие	17380	17723	17247	-1.94%	8.67%
Общо собствен капитал	58 378	58 623	57 439	-0.42%	29.13%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	37846	41769	39937	-9.39%	18.88%
Задължения по заеми	57609	59747	48874	-3.58%	28.74%
Задължения по лизингови договори	194	203	212	-4.43%	0.10%
Отсрочени данъчни пасиви	1702	2456	2418	-30.70%	0.85%
Нетекущи пасиви	97 351	104 175	91 441	-6.55%	48.57%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	5981	5466	9881	9.42%	2.98%
Задължения по заеми	15878	13513	17543	17.50%	7.92%
Задължения по лизингови договори	36	35	35	2.86%	0.02%
Задължения към свързани лица	116	35	36	231.43%	0.06%
Търговски и др задължения	21772	14268	12379	52.59%	10.86%
Провизии		20	20	-100.00%	0.00%
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	916				0.46%
Текущи пасиви	44 699	33 337	39 894	34.08%	22.30%
Общо пасиви	142 050	137 512	131 335	3.30%	70.87%
Общо собствен капитал и пасиви	200 428	196 135	188 774	2.19%	100.00%

Към 31.12.2022г. собствения капитал и пасивите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД остава почти без промяна спрямо предходното тримесечие на годината.

Нетекущите пасиви отчитат спад, докато текущите отчитат ръст от 34,08% основно поради отчетения ръст при „търговски и други задължения на емитента“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2021	31.12.2022/ 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	2774	3380	1480	937	-17.93%
Приходи от предоставени услуги	2966	2298	2052	1537	29.07%
Промяна в справедл. ст-ст на инв. имоти	1384	1536	1340	47	-9.90%
Др приходи	2053	1339	1981	399	53.32%
Други разходи	-3085	-2207	-1461	-1198	39.78%
Печалби/Загуби от обезценка	-687	-431	-461	18	59.40%
Финансови разходи	-4857	-3043	-3640	-2090	59.61%
Финансови приходи	2387	835	1762	643	185.87%
Печалба/Загуба от опер. дейност	2 935	3 707	3 053	293	-20.83%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал	53	-31			***
Печалба от бизнес комбинации				472	
Печалба/(Загуба) преди данъци	2 988	3 676	3 053	765	-18.72%
Разходи за данъци	-315	-313	-170	-150	0.64%
Печалба/(Загуба) за периода	2 673	3 363	2 883	615	-20.52%
(Загуба) за годината от преуст. дейности	-35				***
Общо всеобх. печалба/загуба за периода	2 638	3 363	2 883	615	-21.56%
Неконтролиращо участие	505	235	848	27	114.89%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2133	3128	2035	588	-31.81%

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 2 774 хил. лв., спрямо 3 380 хил. лв. към края на четвъртото 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 2 638 хил.лв., спрямо печалбата от 3 363 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Текуща ликвидност	3.0714	3.4728	2.7347
Бърза ликвидност	3.0714	3.4728	2.7347
Незабавна ликвидност	0.0758	0.0850	0.0713

През четвъртото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4857	0.5311	0.4844
Общ дълг/Активи	0.7087	0.7011	0.6957
Общ дълг/Собствен капитал	2.4333	2.3457	2.2865
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.4333	3.3457	3.2865

Към 31.12.2022г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходния тримесечен период на 2022г., като изключение прави показателят дългосрочен дълг/активи.

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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,71.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 1,73.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 3,07.

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/

