

# 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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 първото 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 лицензии 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 31.03.2023 г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 0,49% спрямо 31.12.2022 г.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/	% от активите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2022	
<b>Нетекучи активи</b>					
Други нематериални активи	3	5	3	-40.00%	0.00%
Машини и съоръжения	269	281	289	-4.27%	0.13%
Дългосрочни финансови активи	3409	3204	3201	6.40%	1.70%
Инвест., отчитани по метода на СК	60	60	1302	0.00%	0.03%
Репутация	5	5	809	0.00%	0,00%
Отсрочени данъчни активи	447	381	361	17.32%	0.22%
Инвестиционни имоти	59469	59274	74396	0.33%	29.64%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>63 662</b>	<b>63 210</b>	<b>80 361</b>	<b>0.72%</b>	<b>31.73%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	49982	49286	49878	1.41%	24.91%
Предоставени заеми	28131	27909	30241	0.80%	14.02%

Вземания от свързани лица	1933	2126	2649	-9.08%	0.96%
Търговски и други вземания	17951	17935	14142	0.09%	8.95%
Вземания по предоставени аванси	22941	22562	16030	1.68%	11.43%
Пари и парични еквиваленти	2827	3388	2834	-16.56%	1.41%
<b>Текущи активи</b>	<b>123 765</b>	<b>123 206</b>	<b>115 774</b>	<b>0.45%</b>	<b>61.68%</b>
Активи държани за продажба	13214	13248		-0.26%	
<b>Общо активи</b>	<b>200 641</b>	<b>199 664</b>	<b>196 135</b>	<b>0.49%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи отчитат ръст от 0,72% към 31.03.2023 г. спрямо края на декември месец 2022 г. основно поради отчетените по-високите стойности на „дългосрочни финансови активи“, както и текущите активи отчитат ръст от 0,45% основно поради отчетените „краткосрочни финансови активи“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/ Q4 2022	% от СК и Пасивите към 31.03.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.97%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.10%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.23%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	3.58%
Неразпределена печалба	23206	21040	21040	10.29%	11.57%
Текуща печалба	927	2166	2035	-57.20%	0.46%
<b>Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка</b>	<b>41958</b>	<b>41031</b>	<b>40900</b>	<b>2.26%</b>	<b>20.91%</b>
Неконтролирано участие	17629	17342	17723	1.65%	8.79%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>59 587</b>	<b>58 373</b>	<b>58 623</b>	<b>2.08%</b>	<b>29.70%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължение по облигационен заем	37268	37087	41769	0.49%	18.57%
Задължения по заеми	33106	32926	59747	0.55%	16.50%
Задължения по лизингови договори	185	194	203	-4.64%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	1738	1691	2456	2.78%	0.87%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>72 297</b>	<b>71 898</b>	<b>104 175</b>	<b>0.55%</b>	<b>36.03%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължение по облигационен заем	6460	5980	5466	8.03%	3.22%
Задължения по заеми	40318	40561	13513	-0.60%	20.09%
Задължения по лизингови договори	36	36	35	0.00%	0.02%
Задължения към свързани лица	25	116	35	-78.45%	0.01%
Търговски и др задължения	21028	21784	14268	-3.47%	10.48%
Провизии			20		
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	890	916		-2.84%	0.44%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>68 757</b>	<b>69 393</b>	<b>33 337</b>	<b>-0.92%</b>	<b>34.27%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>141 054</b>	<b>141 291</b>	<b>137 512</b>	<b>-0.17%</b>	<b>70.30%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>200 641</b>	<b>199 664</b>	<b>196 135</b>	<b>0.49%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2023 г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отчитат ръст от 0,49%.

Нетекущите пасиви отчитат ръст, докато текущите отчитат спад от 0,92% основно поради отчетения спад при „търговски и други задължения на емитента“ на емитента.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q4 2022	Q4 2021	31.03.2023/ 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	470	438	2774	3380	7.31%
Приходи от предоставени услуги	668	595	2966	2298	12.27%
Промяна в справедл. ст-ст на инв. имоти			1384	1536	
Др приходи	1040	417	2053	1339	149.40%
Други разходи	-441	-505	-3085	-2207	-12.67%
Печалби/Загуби от обезценка	-182	-56	-687	-431	225.00%
Финансови разходи	-1296	-1033	-4857	-3043	25.46%
Финансови приходи	986	421	2387	835	134.20%
<b>Печалба/(Загуба) от опер. дейност</b>	<b>1 245</b>	<b>277</b>	<b>2 935</b>	<b>3 707</b>	<b>349.46%</b>
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал			53	-31	
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>1 245</b>	<b>277</b>	<b>2 988</b>	<b>3 676</b>	<b>349.46%</b>
Разходи за данъци	-15	-56	-315	-313	-73.21%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>1 230</b>	<b>221</b>	<b>2 673</b>	<b>3 363</b>	<b>456.56%</b>
(Загуба) за годината от преустановени дейности	-16		-35		
<b>Общо всеобхв. печалба/загуба за периода</b>	<b>1 214</b>	<b>221</b>	<b>2 638</b>	<b>3 363</b>	<b>449.32%</b>
Неконтролиращо участие	287	-72	505	235	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	927	293	2133	3128	216.38%

Към края на първото тримесечие на 2023 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 470 хил. лв., спрямо 438 хил. лв. към края на първото тримесечие на 2022 г.

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 1 214 хил.лв., спрямо печалбата от 221 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Текуща ликвидност	1.8000	1.7755	3.4728
Бърза ликвидност	1.8000	1.7755	3.4728
Незабавна ликвидност	0.0411	0.0488	0.0850

През първото тримесечие на 2023 г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3603	0.3601	0.5311
Общ дълг/Активи	0.7030	0.7076	0.7011
Общ дълг/Собствен капитал	2.3672	2.4205	2.3457
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3672	3.4205	3.3457

Към 31.03.2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи отчита слабо влошаване, докато останалите разгледани показатели се подобряват към края на разглежданото тримесечие спрямо 31.12.2022 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).

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 31.03.2023 г. 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 2,04.

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 1,8.

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/

