

TEXIM BANK

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеша” № 16,
гр. София – 1000

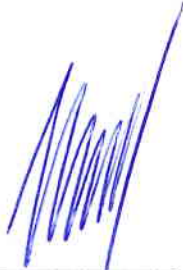
КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301


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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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, менингелници, 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 30.06.2023 г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 2,18% спрямо 31.03.2023 г.

Активи	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q2 2023/ Q1 2023	% от активите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	3	3	5	0.00%	0.00%
Машини и съоръжения	254	269	281	-5.58%	0.12%
Дългосрочни финансови активи	3438	3409	3204	0.85%	1.68%
Инвес., отчитани по метода на СК	60	60	60	0.00%	0.03%
Репутация	5	5	5	0.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	469	447	381	4.92%	0.23%
Инвестиционни имоти	62710	59469	59274	5.45%	30.59%
Нетекущи активи	66 939	63 662	63 210	5.15%	32.65%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	50434	49982	49286	0.90%	24.60%
Предоставени заеми	30768	28131	27909	9.37%	15.01%

Вземания от свързани лица	1968	1933	2126	1.81%	0.96%
Търговски и други вземания	16615	17951	17935	-7.44%	8.10%
Вземания по предоставени аванси	21578	22941	22562	-5.94%	10.52%
Пари и парични еквиваленти	3500	2827	3388	23.81%	1.71%
Текущи активи	124 863	123 765	123 206	0.89%	60.90%
Активи държани за продажба	13217	13214	13248		
Общо активи	205 019	200 641	199 664	2.18%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 5,15% към 30.06.2023 г. спрямо края на март месец 2023 г. основно поради отчетените по-високите стойности на „инвестиционни имоти“, както и текущите активи отчитат ръст от 0,89% основно поради отчетените „предоставени заеми“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q2 2023/	% от СК и Пасивите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2023	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.87%
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%	3.51%
Неразпределена печалба	23206	23206	21040	0.00%	11.32%
Текуща печалба	1257	927	2166	35.60%	0.61%
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	42288	41958	41031	0.79%	20.63%
Неконтролирано участие	17605	17629	17342	-0.14%	8.59%
Общо собствен капитал	59 893	59 587	58 373	0.51%	29.21%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	37309	37268	37087	0.11%	18.20%
Задължения по заеми	36300	33106	32926	9.65%	17.71%
Задължения по лизингови договори	175	185	194	-5.41%	0.09%
Търговски задължения	116				0.06%
Отсрочени данъчни пасиви	1818	1738	1691	4.60%	0.89%
Нетекущи пасиви	75 718	72 297	71 898	4.73%	36.93%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	7059	6460	5980	9.27%	3.44%
Задължения по заеми	40138	40318	40561	-0.45%	19.58%
Задължения по лизингови договори	37	36	36	2.78%	0.02%
Задължения към свързани лица	41	25	116	64.00%	0.02%
Търговски и др задължения	21235	21028	21784	0.98%	10.36%
Текущи пасиви	68 510	67 867	68 477	0.95%	33.42%
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	898	890	916	0.90%	0.44%
Общо пасиви	145 126	141 054	141 291	2.89%	70.79%
Общо собствен капитал и пасиви	205 019	200 641	199 664	2.18%	100.00%

Към 30.06.2023 г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отчитат ръст от 2,18%.

Основно поради ръст на „задължения по заеми“ при нетекущите пасиви и ръст на „задължения по облигационен заем“ при текущите пасиви, размерът на общите пасиви нараства с 2,89%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2023	Q2 2022	Q1 2023	Q1 2022	30.06.2023/ 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	963	1245	470	438	-22.65%
Приходи от предоставени услуги	1464	1315	668	595	11.33%
Промяна в справедл. с-ст на инв. имоти	511	661			-22.69%
Др приходи	1022	1181	1040	417	-13.46%
Други разходи	-900	-985	-441	-505	-8.63%
Печалби/Загуби от обезценка	-332	-286	-182	-56	16.08%
Финансови разходи	-2564	-2526	-1296	-1033	1.50%
Финансови приходи	1533	1236	986	421	24.03%
Печалба/Загуба от опер. дейност	1 697	1 841	1 245	277	-7.82%
Печалба/Загуба преди данъци	1 697	1 841	1 245	277	-7.82%
Разходи за данъци	-142	-142	-15	-56	0.00%
Печалба/Загуба за периода	1 555	1 699	1 230	221	-8.48%
(Загуба) за годината от преустановени дейности	-35		-16		
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	1 520	1 699	1 214	221	-10.54%
Неконтролиращо участие	263	372	287	-72	-29.30%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1257	1327	927	293	-5.28%

Към края на второто тримесечие на 2023 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 963 хил. лв., спрямо 1 245 хил. лв. към края на второто тримесечие на 2022 г.

Наблюдава се спад както в приходната, така и в разходната част през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 1 520 хил.лв., спрямо печалбата от 1 699 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	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Текуща ликвидност	1.8226	1.8236	1.7992
Бърза ликвидност	1.8226	1.8236	1.7992
Незабавна ликвидност	0.0511	0.0417	0.0495

През второто 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 задължияност на дружеството и възможностите да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3693	0.3603	0.3601
Общ дълг/Активи	0.7035	0.6986	0.7031
Общ дълг/Собствен капитал	2.4081	2.3523	2.4048
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.4231	3.3672	3.4205

Към 30.06.2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност се влошават спрямо края на месец март 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).

Дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени и главнични плащания по облигационния заем с падеж 22.06.2023 г. са със забава.

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 30.06.2023 г. 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 30.06.2023 г. стойността на показателя е 1,72.

-- 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 30.06.2023 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/

