

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеща“ № 16,  
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО  
„Българска Фондова Бурса“ 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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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, следидиционни 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 30.09.2023 г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 0,35% спрямо 30.06.2023 г.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2023/ Q2 2023	% от активите към 30.09.2023г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекучи активи</b>					
Други нематериални активи	3	3	3	0.00%	0.00%
Машини и съоръжения	239	254	269	-5.91%	0.12%
Дългосрочни финансови активи	4103	3438	3409	19.34%	1.99%
Инвест., отчитани по метода на собст. капитал	80	60	60	33.33%	0.04%
Репутация	5	5	5	0.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	495	469	447	5.54%	0.24%
Инвестиционни имоти	60835	62710	59469	-2.99%	29.57%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>65 760</b>	<b>66 939</b>	<b>63 662</b>	<b>-1.76%</b>	<b>31.96%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	49578	50434	49982	-1.70%	24.10%

Предоставени заеми	30562	30768	28131	-0.67%	14.86%
Вземания от свързани лица	1786	1968	1933	-9.25%	0.87%
Търговски и други вземания	19335	16615	17951	16.37%	9.40%
Вземания по предоставени аванси	22246	21578	22941	3.10%	10.81%
Пари и парични еквиваленти	3247	3500	2827	-7.23%	1.58%
<b>Текущи активи</b>	<b>126 754</b>	<b>124 863</b>	<b>123 765</b>	<b>1.51%</b>	<b>61.61%</b>
Активи държани за продажба	13218	13217	13214	0.01%	6.42%
<b>Общо активи</b>	<b>205 732</b>	<b>205 019</b>	<b>200 641</b>	<b>0.35%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи отчитат спад от 1,76% към 30.09.2023 г. спрямо края на юни месец 2023 г. основно поради отчетените по-ниски стойности на „инвестиционни имоти“, докато текущите активи отчитат ръст от 1,51% основно поради отчетените „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2023/	% от СК и Пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2023	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.85%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.09%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.22%
Премиянен резерв	7191	7191	7191	0.00%	3.50%
Неразпределена печалба	23206	23206	23206	0.00%	11.28%
Текуща печалба	6518	1257	927	418.54%	3.17%
<b>Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието - майка</b>	<b>47549</b>	<b>42288</b>	<b>41958</b>	<b>12.44%</b>	<b>23.11%</b>
Неконтролирано участие	18134	17605	17629	3.00%	8.81%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>65 683</b>	<b>59 893</b>	<b>59 587</b>	<b>9.67%</b>	<b>31.93%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължение по облигационен заем	35394	37309	37268	-5.13%	17.20%
Задължения по заеми	35679	36300	33106	-1.71%	17.34%
Задължения по лизингови договори	169	175	185	-3.43%	0.08%
Търговски задължения	116	116		0.00%	0.06%
Отсрочени данъчни пасиви	1811	1818	1738	-0.39%	0.88%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>73 169</b>	<b>75 718</b>	<b>72 297</b>	<b>-3.37%</b>	<b>35.57%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължение по облигационен заем	5348	7059	6460	-24.24%	2.60%
Задължения по заеми	39335	40138	40318	-2.00%	19.12%
Задължения по лизингови договори	34	37	36	-8.11%	0.02%
Задължения към свързани лица	37	41	25	-9.76%	0.02%
Търговски и др задължения	21221	21235	21028	-0.07%	10.31%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>65 975</b>	<b>68 510</b>	<b>67 867</b>	<b>-3.70%</b>	<b>32.07%</b>
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	905	898	890	0.78%	0.44%
<b>Общо пасиви</b>	<b>140 049</b>	<b>145 126</b>	<b>141 054</b>	<b>-3.50%</b>	<b>68.07%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>205 732</b>	<b>205 019</b>	<b>200 641</b>	<b>0.35%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2023 г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отчитат ръст от 0,35%.

Основно поради спад на „задължения по облигационен заем“ при нетекущите и текущите пасиви се отчита спад към края на септември 2023 г. спрямо юни 2023 г.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2023	Q3 2022	Q2 2023	Q2 2022	30.09.2023/ 30.09.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	5505	1480	963	1245	271.96%
Приходи от предоставени услуги	2462	2052	1464	1315	19.98%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти	511	1340	511	661	-61.87%
Др приходи	2907	1981	1022	1181	46.74%
Други разходи	-1392	-1461	-900	-985	-4.72%
Печалби/Загуби от обезценка	-488	-461	-332	-286	5.86%
Финансови разходи	-3794	-3640	-2564	-2526	4.23%
Финансови приходи	1854	1762	1533	1236	5.22%
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>7 565</b>	<b>3 053</b>	<b>1 697</b>	<b>1 841</b>	<b>147.79%</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>7 565</b>	<b>3 053</b>	<b>1 697</b>	<b>1 841</b>	<b>147.79%</b>
Разходи за данъци	-200	-170	-142	-142	17.65%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>7 365</b>	<b>2 883</b>	<b>1 555</b>	<b>1 699</b>	<b>155.46%</b>
(Загуба) за годината от преустановени дейности	-55		-35		
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>7 310</b>	<b>2 883</b>	<b>1 520</b>	<b>1 699</b>	<b>153.56%</b>
Неконтролиращо участие	792	848	263	372	-6.60%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	6518	2035	1257	1327	220.29%

Към края на третото тримесечие на 2023 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 5 505 хил. лв., спрямо 1 480 хил. лв. към края на третото 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 7 310 хил.лв., спрямо печалбата от 2 883 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Текуща ликвидност	1.9212	1.8226	1.8236
Бърза ликвидност	1.9212	1.8226	1.8236
Незабавна ликвидност	0.0492	0.0511	0.0417

През третото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие на годината, като изключение прави показателят за „незабавна ликвидност“

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3557	0.3693	0.3603
Общ дълг/Активи	0.6763	0.7035	0.6986
Общ дълг/Собствен капитал	2.1184	2.4081	2.3523
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1322	3.4231	3.3672

Към 30.09.2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност се подобряват спрямо края на месец юни 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 са извършени от емитента.

### 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 0,68.

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 3,16.

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 1,92.

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:



Пълномощник:

ЛП. Мъстев