

ТЕХИМ БАНК

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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024 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, 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 31.03.2024 г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД намаляват с 0,62% спрямо 31.12.2023 г.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/ Q4 2023	% от активите към 31.03.2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Други нематериални активи	6	3	3	100.00%	0.00%
Машини и съоръжения	235	224	239	4.91%	0.11%
Дългосрочни финансови активи	4975	4402	4103	13.02%	2.40%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	81	81	80	0.00%	0.04%
Репутация	5	5	5	0.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	609	571	495	6.65%	0.29%
Инвестиционни имоти	48494	49894	60835	-2.81%	23.39%
Нетекучи активи	54 405	55 180	65 760	-1.40%	26.24%
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	53460	52969	49578	0.93%	25.78%

Предоставени заеми	28795	30573	30562	-5.82%	13.89%
Вземания от свързани лица	1998	1751	1786	14.11%	0.96%
Търговски и други вземания	30153	18999	19335	58.71%	14.54%
Вземания по предоставени аванси	9483	21944	22246	-56.79%	4.57%
Пари и парични еквиваленти	5050	4055	3247	24.54%	2.44%
Материални запаси	10700	9856			5.16%
Текущи активи	139 639	140 147	126 754	-0.36%	67.35%
Активи държани за продажба	13286	13288	13218	-0.02%	6.41%
Общо активи	207 330	208 615	205 732	-0.62%	100.00%

Нетекущите активи отчитат спад от 1,4% към 31.03.2024 г. спрямо края на декември месец 2023 г. основно поради отчетените по-ниски стойности на „инвестиционни имоти“, както и текущите активи отчитат спад от 0,36% основно поради отчетените „вземания по предоставени аванси“ към края на първото тримесечие на 2024 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/	% от СК и Пасивите към 31.03.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2023	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	4.81%
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%	3.47%
Неразпределена печалба	32482	23206	23206	39.97%	15.67%
Текуща печалба	645	9276	6518	-93.05%	0.31%
Собст. Кап. отнасящ се до с-ците на предприятието - майка	50952	50307	47549	1.28%	24.58%
Неконтролирано участие	17732	17694	18134	0.21%	8.55%
Общо собствен капитал	68 684	68 001	65 683	1.00%	33.13%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължение по облигационен заем	31555	31517	35394	0.12%	15.22%
Задължения по заеми	33388	32407	35679	3.03%	16.10%
Задължения по лизингови договори	155	156	169	-0.64%	0.07%
Търговски задължения			116		0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	2154	2112	1811	1.99%	1.04%
Нетекущи пасиви	67 252	66 192	73 169	1.60%	32.44%
Текущи					
Задължение по облигационен заем	6285	8640	5348	-27.26%	3.03%
Задължения по заеми	41758	42412	39335	-1.54%	20.14%
Задължения по лизингови договори	43	37	34	16.22%	0.02%
Задължения към свързани лица	26	33	37	-21.21%	0.01%
Търговски и др задължения	22230	22325	21221	-0.43%	10.72%
Задължения за данъци върху дохода	122	51		139.22%	0.06%
Текущи пасиви	70 464	73 498	65 975	-4.13%	33.99%
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	930	924	905	0.65%	0.45%
Общо пасиви	138 646	140 614	140 049	-1.40%	66.87%
Общо собствен капитал и пасиви	207 330	208 615	205 732	-0.62%	100.00%

Към 31.03.2024 г. собствения капитал и пасивите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД отчитат спад от 0,62%.

Поради отчетените „задължения по заеми“ нетекущите пасиви отчитат ръст от 1,60%, докато текущите пасиви отчита спад основно поради спад в задълженията по облигационен заем.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024	Q1 2023	Q4 2023	Q4 2022	31.03.2024/ 31.03.2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	950	470	7006	2773	102.13%
Приходи от предоставени услуги	935	668	3413	2961	39.97%
Промяна в справедл. ст-ст на инв. имоти			582	1384	
Др приходи	320	1040	1977	2055	-69.23%
Други разходи	-620	-441	-2202	-3118	40.59%
Печалби/Загуби от обезценка	-134	-182	-1038	-761	-26.37%
Финансови разходи	-1125	-1296	-4941	-4834	-13.19%
Финансови приходи	489	986	2419	2388	-50.41%
Печалба/Загуба от оперативна д-ст	815	1 245	7 216	2 848	-34.54%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал				113	
Печалба/(Загуба) преди данъци	815	1 245	7 216	2 961	-34.54%
Разходи за данъци	-109	-15	-197	-292	626.67%
Печалба/(Загуба) за периода	706	1 230	7 019	2 669	-42.60%
Загуба за годината от преуст. дейности	-23	-16	-86	-36	43.75%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	683	1 214	6 933	2 633	-43.74%
Неконтролиращо участие	38	287	345	467	-86.76%
Притежателите на собств. кап. на предприятието майка	645	927	6588	2166	-30.42%

Към края на първото тримесечие на 2024 г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 950 хил. лв., спрямо 470 хил. лв. към края на първото тримесечие на 2023 г.

Наблюдава се спад в приходната и в разходната част през разглеждания тримесечен период, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 683 хил.лв., спрямо печалбата от 1 214 хил.лв. през съпоставимия период на 2023 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Текуща ликвидност	1.9817	1.9068	1.9212
Бърза ликвидност	1.8299	1.7727	1.9212
Незабавна ликвидност	0.0717	0.0552	0.0492

През първото тримесечие на 2024 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3244	0.3173	0.3557
Общ дълг/Активи	0.6642	0.6696	0.6763
Общ дълг/Собствен капитал	2.0051	2.0542	2.1184
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0186	3.0678	3.1322

Към 31.03.2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност се подобряват спрямо края на месец декември 2023 г., 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).

Към датата на настоящия отчет емитентът е извършил дължимите лихвени и амортизационни плащания.

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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 0,66.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 1.78.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 1,98.

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/

