

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изм. №

34595-7-1575/14.06.2022

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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 първото 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 31.03.2022г. активите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД нарастват с 1,07% спрямо 31.12.2021г.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2021/ Q1 2022	% от активите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Други нематериални активи	5	6	9	-16.67%	0.00%
Машини и съоръжения	311	321	332	-3.12%	0.17%
Дългосрочни финансови активи	3068	2382	2674	28.80%	1.64%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1277	1264		1.03%	0.68%
Репутация	809	809	1067	0.00%	0.43%
Отсрочени данъчни активи	293	276	160	6.16%	0.16%
Инвестиционни имоти	72930	72313	50000	0.85%	38.99%
Нетекущи активи	78 693	77 371	54 242	1.71%	42.07%

Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	46576	47367	36955	-1.67%	24.90%
Предоставени заеми	29523	27766	11802	6.33%	15.78%
Вземания от свързани лица	2014	2246	3437	-10.33%	1.08%
Търговски и други вземания	13016	12802	9873	1.67%	6.96%
Вземания по предоставени аванси	14173	15181	6175	-6.64%	7.58%
Пари и парични еквиваленти	3041	2314	1666	31.42%	1.63%
Текущи активи	108 343	107 676	69 908	0.62%	57.93%
Активи държани за продажба			59		
Общо активи	187 036	185 047	124 209	1.07%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отчитат ръст спрямо 31.12.2021г., като при нетекущите отчетеният ръст е основно поради отчетените по-високи стойности „дългосрочни финансови активи“ и „инвестиционни имоти“, а при текущите активи основно поради ръст на „предоставени заеми“.

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

АД

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2021/ Q1 2022	% от СК и Пасивите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	9981	9981	9981	0.00%	5.34%
Общи резерви	193	193	193	0.00%	0.10%
Други резерви	460	460	460	0.00%	0.25%
Премиен резерв	7191	7191	7191	0.00%	3.84%
Неразпределена печалба	21040	17912	17912	17.46%	11.25%
Текуща печалба	293	3128	588	-90.63%	0.16%
СК отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	39158	38865	36325	0.75%	20.94%
Неконтролирано участие	16803	16875	17121	-0.43%	8.98%
Общо собствен капитал	55 961	55 740	53 446	0.40%	29.92%
Пасиви					
Нетекущи					
З-ние по облигационен заем	42854	42824	17632	0.07%	22.91%
З-ния по заеми	47098	46423	28649	1.45%	25.18%
З-ния по лизингови договори	221	230	239	-3.91%	0.12%
Отсрочени данъчни пасиви	2369	2337	1217	1.37%	1.27%
Нетекущи пасиви	92 542	91 814	47 737	0.79%	49.48%
Текущи					
З-ние по облигационен заем	6436	5944	5275	8.28%	3.44%
З-ния по заеми	19467	19007	15065	2.42%	10.41%
З-ния по лизингови договори	35	35	35	0.00%	0.02%
Получени аванси	12541	12454		0.70%	6.71%
З-ния към свързани лица	34	33	13	3.03%	0.02%
Търговски и др задължения			2578		0.00%
Провизии	20	20	60	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	38 533	37 493	23 026	2.77%	20.60%
Общо пасиви	131 075	129 307	70 763	1.37%	70.08%
Общо собствен капитал и пасиви	187 036	185 047	124 209	1.07%	100.00%

Към 31.03.2022г. собствения капитал и пасивите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД нарастват с 1,07% спрямо 31.12.2021г, като собственият капитал на Дружеството бележи ръст от 0,75% поради отчетен ръст на неразпределената печалба към края на разглеждания тримесечен период на 2022 г .

Нетекущите и текущите пасиви отчитат ръст основно поради задължения по заеми и облигационни задължения.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2020	31.03.2022/ 31.03.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба от операции с фин. активи	438	256	3392	831	71.09%
Приходи от предоставени услуги	595	430	2299	1983	38.37%
Промяна в справедливата ст-ст на инв. имоти			900	1251	
Др приходи	417	276	1281	322	51.09%
Други разходи	-505	-334	-2029	-2237	51.20%
Печалби/Загуби от обезценка	-56	-53	-448	-369	5.66%
Финансови разходи	-1033	-678	-2935	-3344	52.36%
Финансови приходи	421	231	835	2282	82.25%
Печалба/Загуба от опер. дейност	277	128	3 295	719	116.41%
Резултат от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал				-29	
Печалба от бизнес комбинации			472	1289	
Печалба/(Загуба) преди данъци	277	128	3 767	1 979	116.41%
Разходи за данъци	-56	2	-307	-177	-2900.00%
Печалба/(Загуба) за периода	221	130	3 460	1 802	70.00%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода					70.00%
Неконтролиращо участие	-72	-44	411	264	63.64%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	293	174	3049	1538	68.39%

Към края на първото тримесечие на 2022г. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД реализира приходи от операции с финансови инструменти в размер на 438 хил. лв., спрямо 256 хил. лв. към края на първото 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 221 хил.лв., спрямо печалбата от 130 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Текуща ликвидност	2.8117	2.8719	3.0360
Бърза ликвидност	2.8117	2.8719	3.0360
Незабавна ликвидност	0.0789	0.0617	0.0724

През първото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност се влошават, 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4969	0.4962	0.3843
Общ дълг/Активи	0.7038	0.6988	0.5697
Общ дълг/Собствен капитал	2.3423	2.3198	1.3240
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3278	3.3198	2.3240

Към 31.03.2022г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходния тримесечен период на 2021г.

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).

Емитентът „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД е извършил дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени и галванични плащания по облигационния заем.

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 31.03.2021г. 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 1,30.

-- Коэффициент 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 2,81.

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/

