

## Доклад

на ИП "КЕПИТЪЛ ИНВЕСТ" ЕАД,  
в качеството му на Довереник на облигационерите  
на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг " АД  
ISIN код на емисията: BG2100018212  
Борсов код на емисията: IDNB  
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 ИП "КЕПИТЪЛ ИНВЕСТ" ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018212, емитирани от "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг " АД на 16.12.2021г.

### **I.Информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК:**

Условия, които Емитентът се задължава да спазва:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Към 31.03.2022 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(38\,533 + 92\,542)}{187\,036} = 0,7008 * 100 = 70,08 \% < 97 \%$$

Спазени са задълженията на емитента към облигационерите съгласно условията на емисията.

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

---

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.03.2022 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{3\,444 + 2\,961}{2\,961} = 2,16 > 1,05$$

Спазени са задълженията на емитента към облигационерите съгласно условията на емисията.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5. Към настоящият момент Дружеството не съставя консолидирани финансови отчети.

Към 31.03.2022 г. . съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{108\,343}{38\,533} = 2,81 > 0,5$$

Спазени са задълженията на емитента към облигационерите съгласно условията на емисията.

**Дружеството изпълнява и трите условия по емисията облигации.**

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации:

- придобиване на мажоритарни и миноритарни дялови участия в капитала на дружества от различни сфери на икономиката - за постигането на диверсификация в инвестициите на холдинговата структура и подобряване на финансовите резултати в средносрочен и дългосрочен план;
- придобиване на вземания, чрез които холдинговото дружество ще реализира текуща доходност от лихви и капиталови печалби;
- погасяване на текущи задължения на холдинговото дружество;
- обезпечаване на емисията облигации по реда на ЗППЦК, чрез сключване застраховка.

## II. Информацията по чл. 100ж, ал. 1, т. 3, б. "а" от ЗППЦК:

В съответствие с разпоредбите на чл. 100з, ал. 1 и ал. 4 от ЗППЦК, обезпечението по емисията облигации с ISIN код BG2100018212, издадени от "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг " АД е застраховка от типа „Разни финансови загуби“, сключена със „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД. Застраховката осигурява 100 % покритие на риска от неплащане от страна на Емитента, на което и да е лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

"Индъстри Дивелъпмънт Холдинг " АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД полицата и я поддържа. Застрахователят по облигационната емисия има присъдена 3 (трета) степен на кредитно качество съгласно Регламент № 2016/1800 (ЕС) от агенциите за външна кредитна оценка „БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД“. Застраховката е валидна.

## III. Информацията по чл. 100ж, ал. 1, т. 3, б. "б" от ЗППЦК:

Анализ на финансовото състояние на емитента.

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
Текуща ликвидност	2,8117	3,3579
Бърза ликвидност	2,8117	3,3579
Незабавна ликвидност	0,0789	0,0632

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **първо** тримесечие на 2022 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност са спаднали със 16,27 %. Причината е спад на текущите активи с 10,05% и увеличение на текущите пасиви с 7,42%. Стойност на показателите Текуща ликвидност >1 и Бърза ликвидност >0,6 се определят, като нива, позволяващи на икономическият субект да развива дейност без да изпитва затруднения с нивото на обезпеченост със средства за покриване на текущите задължения.

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

<b>Платежоспособност</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Q4 2021</b>
<b>Дългосрочен дълг/Активи</b>	0,4948	0,4966
<b>Общ дълг/Активи</b>	0,7008	0,6925
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>	2,3423	2,2525
<b>Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)</b>	3,3423	3,2525

Към 31.03.2022 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита спад от увеличението на общо активи с 2,15%, спрямо увеличение на нетекущите пасиви с 1,77 % спрямо края на предходната 2021г.. Относно коефициента **Общ дълг/** отчита увеличение породено от превес в промяната на общо пасиви които отчитат увеличение с 3,37%, спрямо увеличението на общо активи с 2,15%. Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва увеличение с с 3,98%, дължащ се на увеличение в собствения капитал с 0,96% и увеличение на общо пасиви с 3,37%. Съотношението **Общо активи/Собствен** отчита увеличение с 2,76 %, което се дължи на увеличение на общо активи с 2,15%.

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

### Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q1 2022	Q4 2021
<b><u>Нетекущи активи</u></b>		
Имоти, машини и съоръжения	311	319
Инвестиционни имоти	72930	58624
Нематериални активи	5	7
Дългосрочни финансови активи	4169	2211
Репутация	809	1067
Отсрочени данъчни активи	293	237
Търговски и други вземания	176	171
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Нетекущи активи</b>	<b>78 693</b>	<b>62 636</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>		
Краткосрочни финансови активи	46576	47424
Търговски и други вземания	58 726	70 758
Парични средства и парични еквиваленти	3041	2268
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Материален запас</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>108 343</b>	<b>120 450</b>
<b>Общо активи</b>	<b>187 036</b>	<b>183 086</b>

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(в хил. лв)

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Q4 2021</b>
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	21 333	20 961
Финансов резултат	9981	9981
<b>Общо собствен</b>	<b>39158</b>	<b>38786</b>
Малцинствено участие	16803	<b>17505</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения към банки	47098	46422
Задължения по облигационен заем	42854	42825
Други дългосрочни задължения	221	230
Отсрочени данъчни пасиви	2369	1447
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>92 542</b>	<b>90 924</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	4979	4680
Текуща част от нетекущите задължения	6436	5978
<b>Получени заеми</b>		
Търговски задължения	19996	18600
Получени аванси	6849	6380
Задължения към персонал	109	102
Задължения за данъци	52	40
Други задължения	92	71
Провизии	20	20
<b>Текущи пасиви</b>	<b>38 533</b>	<b>35 871</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>131 075</b>	<b>126 795</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>187 036</b>	<b>183 086</b>

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират спад с 10,05%, докато нетекущите активи отбелязват увеличение с 25,64% спрямо предходния период. При пасивите съществени промени се наблюдават при текущите задължения които се увеличават с 7,42%, реализира се и увеличение в дългосрочните задължения с 1,78 %. Собственият капитал към първо тримесечие на 2022, спрямо четвърто тримесечие на 2021 се увеличава с 0,96 %.

### Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q1 2022	Q1 2021
Положителни разлики от операции с фин. INSTR.	-	-
Отрицателни разлики от операции с фин. INSTR.	1	3
Приходи от лихви	407	231
Разходи за лихви	- 924	- 631
Нетен резултат от лихви	-517	- 400
други финансови разходи	-546	- 318
други финансови приходи	832	461
Разходи за материали	-9	- 4
Разходи за външни услуги	-182	-112
Разходи за персонала	-188	-147
Други разходи/приходи за дейността нето	307	224
Печалба преди облагане с данъци	277	128
<b>Печалба за периода</b>	<b>221</b>	<b>130</b>

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 221 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е увеличение със 70,00 %. Дружеството успява да покрива постоянните си задължения и няма риск от преустановяване на дейността си.

#### IV. Информацията по чл. 100ж, ал. 1, т. 3, б. "в" от ЗППЦК:

Не е установено влошаване на финансовото състояние на емитента, съответно не са предприемани мерки, съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

## **V.Информацията по чл. 100ж, ал. 1, т. 3, б. "г" от ЗППЦК:**

В законовите срокове ИП "Кепитъл Инвест" ЕАД е анализирал и оценявал въздействието на разпространяваните от емитента финансова и регулирана информация при стриктно спазване на чл. 100ж, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

ИП "Кепитъл Инвест" ЕАД редовно проверява за валидността на сключената със „ЗАД Армеец” АД застраховка.

През периода не са постъпвали въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

Към датата на съставяне на настоящият доклад "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД няма просрочени лихвени и главнични задължения по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG 2100018212.

## **Информацията по чл. 100ж, ал. 1, т. 3, б. "д" от ЗППЦК:**

Не е установено наличието на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.03.2022 г., "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг " АД изпълнява добросъвестно условията по т. 28.6 от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018212.

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/В. Бонев/