

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 30.06.2022 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(39\,894 + 91\,441)}{188\,774} = 0,6957 * 100 = 69,57\% < 97\%$$

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

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 30.06.2022 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{1\,545 + 1\,557}{1\,557} = \mathbf{1,99} > 1,05$$

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 разделя 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 30.06.2022 г. . съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{109\,099}{39\,894} = \mathbf{2,73} > 0,5$$

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	Q2 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	2,7347	2,8117
Бърза ликвидност	2,7347	2,8117
Незабавна ликвидност	0,0713	0,0789

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **второто** тримесечие на 2022 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност са спаднали с (2,74 %). Причината е ниският процент на увеличени в текущите активи 0,7% , спрямо увеличение на текущите пасиви с 3,53%. 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.

Платежоспособност	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0,4844	0,4948
Общ дълг/Активи	0,6957	0,7008
Общ дълг/Собствен капитал	2,2865	2,3423
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,2865	3,3423

Към 30.06.2022 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита спад спрямо предходното тримесечие с 2,10%. Понижението на коефициента се дължи на увеличената сума на общо активи с 0,93%, спрямо намаление на нетекущите пасиви с (1,19) %. Относно коефициента **Общ дълг/** отчита спад с 0,72%, породено от по-ниското ниво в нарастването на общо пасиви спрямо увеличението на общо активи. Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва най-голям спад с 2,38%, дължащ се на увеличение в собствения капитал с 2,64% и увеличение на общо пасиви с 0,20%. Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** отчита спад с (1,67%) , което се дължи на увеличение на общо активи с 0,93%.

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q2 2022	Q1 2022
<u>Нетекущи активи</u>		
Имоти, машини и съоръжения	298	311
Инвестиционни имоти	73699	72930
Нематериални активи	3	5
Дългосрочни финансови активи	4370	4169
Репутация	809	809
Отсрочени данъчни активи	318	293
Търговски и други вземания	178	176
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Нетекущи активи	79 675	78 693
<u>Текущи активи</u>		
Краткосрочни финансови активи	45923	46576
Търговски и други вземания	60 333	58 726
Парични средства и парични еквиваленти	2843	3041
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	0	0
Текущи активи	109 099	108 343
Общо активи	188 774	187 036

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(В ХИЛ. ЛВ)

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022	Q1 2022
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	22 367	21 333
Общо собствен	40 192	39158
Малцинствено участие	17 247	16803
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	48 874	47098
Задължения по облигационен заем	39 937	42854
Други дългосрочни задължения	221	221
Отсрочени данъчни пасиви	2 418	2369
Нетекущи пасиви	91 441	92 542
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	2 891	4979
Текуща част от нетекущите задължения	9 881	6436
Получени заеми	-	-
Търговски задължения	-	19996
Получени аванси	6 793	6849
Задължения към персонал	96	109
Задължения за данъци	105	52
Други задължения	549	92
Провизии	20	20
Текущи пасиви	39 894	38 533
Общо пасиви	131 335	131 075
Общо собствен капитал и пасиви	188 774	187 036

Стр. 6 от 8

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 0,70%, нетекущите активи отбелязват увеличение с 1,25,% спрямо предходния период. При пасивите съществени промени се наблюдават при текущите задължения които се увеличават с 3,53%, докато дългосрочните задължения реализира спад с (1,19 %) Собственият капитал към второ тримесечие на 2022, спрямо първо тримесечие на 2022 се увеличава с 2,64 %.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q2 2022	Q2 2021
Положителни разлики от операции с фин. INSTR.	1 823	895
Отрицателни разлики от операции с фин. INSTR.	578	382
Приходи от лихви	776	392
Разходи за лихви	-1 866	-1 232
Нетен резултат от лихви	-1090	- 840
други финансови разходи	-500	-193
други финансови приходи	747	511
Разходи за материали	-15	-9
Разходи за външни услуги	-365	-247
Разходи за персонала	-397	-314
Други разходи/приходи за дейността нето	1004	253
Печалба преди облагане с данъци	1 841	573
Печалба за периода	1 327	338

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 1 327 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е увеличение със 74,52 %. 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 има просрочено лихвено 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 30.06.2022 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/