

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 30.09.2022 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(33\,337 + 104\,175)}{196\,135} = 0,7011 * 100 = 70,11\% < 97\%$$

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 30.09.2022 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{1\,841 + 1\,866}{1\,866} = 2,62 > 1,05$$

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 30.09.2022 г. . съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{115\,774}{33\,337} = 3,47 > 0,5$$

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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	3,4728	2,7347
Бърза ликвидност	3,4728	2,7347
Незабавна ликвидност	0,0850	0,0713

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **третото** тримесечие на 2022 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност се увеличават с 27%. Причината е увеличение в текущите активи с 6,12% и намаление текущите пасиви с (-16,44%). 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	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0,5311	0,4844
Общ дълг/Активи	0,7011	0,6957
Общ дълг/Собствен капитал	2,3457	2,2865
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,3457	3,2865

Към 30.09.2022 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита ръст спрямо предходното тримесечие с 9,65%. Увеличението на коефициента се дължи на увеличената сума на общо активи с 3,90%, спрямо намаление на нетекущите пасиви с (-16,44%) . Относно коефициента **Общ дълг/** отчита ръст с 0,77%, породено от по-високото ниво в нарастването на общо пасиви спрямо увеличението на общо активи. Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва ръст с 2,59%. Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** отчита ръст с 1,80% , което се дължи на увеличение на общо активи с 4,70%.

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q3 2022	Q1 2022
<u>Нетекущи активи</u>		
Имоти, машини и съоръжения	298	311
Инвестиционни имоти	74396	72930
Нематериални активи	3	5
Дългосрочни финансови активи	4322	4169
Репутация	809	809
Отсрочени данъчни активи	361	293
Търговски и други вземания	181	176
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Нетекущи активи	80 361	78 693
<u>Текущи активи</u>		
Краткосрочни финансови активи	49878	46576
Търговски и други вземания	63 062	58 726
Парични средства и парични еквиваленти	2834	3041
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	0	0
Текущи активи	115 774	108 343
Общо активи	196 135	187 036

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(в хил. лв)

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q1 2022
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	23 075	21 333
Общо собствен	40 900	39158
Малцинствено участие	58 623	16803
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	59747	47098
Задължения по облигационен заем	41769	42854
Други дългосрочни задължения	203	221
Отсрочени данъчни пасиви	2456	2369
Нетекущи пасиви	104 175	92 542
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	683	4979
Текуща част от нетекущите задължения	5466	6436
Получени заеми		
Търговски задължения	17326	19996
Получени аванси	8007	6849
Задължения към персонал	72	109
Задължения за данъци	135	52
Други задължения	1628	92
Провизии	20	20
Текущи пасиви	33 337	38 533
Общо пасиви	137 512	131 075
Общо собствен капитал и пасиви	196 135	187 036

Стр. 6 от 8

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 6,12 %, нетекущите активи отбелязват увеличение с 0,86% спрямо предходния период. При пасивите съществени промени се наблюдават при текущите задължения намаляват с (-16,44%), докато дългосрочните задължения реализират ръст с 13,93 % Собственият капитал към третото тримесечие на 2022, спрямо първо тримесечие на 2022 се увеличава с 1,76 %.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q3 2022	Q3 2021
Нетни приходи от продажби на:	4 033	1 936
Разходи по икономически елементи	-1 461	-1 198
Приходи от лихви	1 341	610
Разходи за лихви	-2 905	-1 932
Нетен резултат от лихви	-1 564	-1 322
други финансови разходи	-1 633	-756
други финансови приходи	3 589	2 042
Разходи за материали	-20	-11
Разходи за външни услуги	-548	-387
Разходи за персонала	-609	-486
Други разходи/приходи за дейността нето	1 741	143
Печалба преди облагане с данъци	2 883	615
Печалба за периода	2 035	588

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 2 035 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е увеличение с 3,46 пъти. 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 30.09.2022 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.

Председател на СД :

/В. Бонев/