

## 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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 31.12.2022 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(44\,699 + 97\,351)}{200\,428} = 0,7087 * 100 = 70,87\% < 97\%$$

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 31.12.2022 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{1\,534 + 3\,308}{3\,308} = 1,73 > 1,05$$

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 31.12.2022 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{137\,290}{44\,699} = 3,07 > 0,5$$

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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	3,0714	3,4728
Бърза ликвидност	3,0714	3,4728
Незабавна ликвидност	0,0758	0,0850

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **четвъртото** тримесечие на 2022 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност е спаднало с (-11,56 %). Причината е увеличение в текущите активи с 18,58% и увеличение на текущите пасиви с 34,08 %. 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>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>
<b>Дългосрочен дълг/Активи</b>	0,4857	0,5311
<b>Общ дълг/Активи</b>	0,7087	0,7011
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>	2,4333	2,3457
<b>Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)</b>	3,4333	3,3457

Към 31.12.2022 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита спад спрямо предходното тримесечие с (-8,55%). Спада на коефициента се дължи на увеличената сума на общо активи с 2,19%, спрямо намаление на нетекущите пасиви с (-6,55%) . Относно коефициента **Общ дълг/** отчита ръст с 1,09 %, породено от по-високото ниво в нарастването на общо пасиви спрямо увеличението на общо активи. Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва ръст с 3,73 %. Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** отчита ръст с 2,62 % , което се дължи на увеличение на общо активи с 2,19 %.

# Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

## Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q4 2022	Q1 2022
<b><u>Нетекущи активи</u></b>		
Имоти, машини и съоръжения	282	311
Инвестиционни имоти	59 274	72930
Нематериални активи	4	5
Дългосрочни финансови активи	3 018	4169
Репутация	5	809
Отсрочени данъчни активи	369	293
Търговски и други вземания	186	176
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Нетекущи активи</b>	<b>63 138</b>	<b>78 693</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>		
Краткосрочни финансови активи	49 287	46576
Търговски и други вземания	84 615	58 726
Парични средства и парични еквиваленти	3 388	3041
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	0	0
<b>Текущи активи</b>	<b>137 290</b>	<b>108 343</b>
<b>Общо активи</b>	<b>200 428</b>	<b>187 036</b>

(в хил. лв)

Стр. 5 от 8

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q1 2022</b>
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	23 173	21 333
<b>Общо собствен</b>	<b>40 998</b>	<b>39158</b>
Малцинствено участие	17 380	16803
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения към банки	57 607	47098
Задължения по облигационен заем	37 846	42854
Други дългосрочни задължения	194	221
Отсрочени данъчни пасиви	1 702	2369
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>97 351</b>	<b>92 542</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	2894	4979
Текуща част от нетекущите задължения	6 017	6436
Получени заеми		
Търговски задължения	14 797	19996
Получени аванси	19 284	6849
Задължения към персонал	114	109
Задължения за данъци	69	52
Други задължения	608	92
Провизии	916	20
<b>Текущи пасиви</b>	<b>44 699</b>	<b>38 533</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>142 050</b>	<b>131 075</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>200 428</b>	<b>187 036</b>

Текущите активи реализират ръст с 18,58 %, нетекущите активи отбелязват спад с (-21,43 %) спрямо предходния период. При пасивите съществени промени се наблюдават

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

при текущите задължения, увеличават се с 34,08 %, докато дългосрочните задължения реализират спад със (- 6,55 %). Собственият капитал към четвъртото тримесечие на 2022, спрямо първо тримесечие на 2022 се увеличава с 4,69 %.

### Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q4 2022	Q4 2021
Нетни приходи от продажби на:	5 019	5 173
Разходи по икономически елементи	- 3 085	-2 207
Приходи от лихви	1 966	775
Разходи за лихви	-4 109	- 2 823
Нетен резултат от лихви	- 2 143	- 2 048
други финансови разходи	-2 019	- 1 366
други финансови приходи	5 101	4 067
Разходи за материали	-31	-22
Разходи за външни услуги	-548	-387
Разходи за персонала	-790	- 721
Други разходи/приходи за дейността нето	1 551	2 468
Печалба преди облагане с данъци	<b>2 953</b>	<b>3 676</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>2 135</b>	<b>3 363</b>

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 2 135 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е намаление с 36,51 %. 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 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 31.12.2022 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/