

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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 30.06.2023 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(69\,408 + 75\,718)}{205\,019} = 0,7079 * 100 = 70,79\% < 97\%$$

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 30.06.2023 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{1\,101 + 1\,700}{1\,700} = \mathbf{1,65} > 1,05$$

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 30.06.2023 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{138\,080}{69\,408} = \mathbf{1,99} > 0,5$$

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

Дружеството изпълнява и трите условия по емисията облигации.

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

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 2023	Q1 2023
Текуща ликвидност	1,9894	1,9922
Бърза ликвидност	1,9894	1,9922
Незабавна ликвидност	0,0504	0,0411

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **второто** тримесечие на 2023 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност е спаднало с (-0,14 %). Причината е по слабото увеличение на текущите активи с 0,80 % , спрямо увеличение на текущите пасиви с 0,95 %. 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 2023	Q1 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0,3693	0,3603
Общ дълг/Активи	0,7079	0,7030
Общ дълг/Собствен капитал	2,4231	2,3672
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,4231	3,3672

Към 30.06.2023 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита покачване спрямо предходното тримесечие с 2,50%. Ръста на коефициента се дължи на увеличената сума на общо активи с 2,18%, спрямо ръст на нетекущите пасиви с 4,73% . Относно коефициента Общ дълг/активи отчита ръст с 2,36 % , породено от нарастването на текущите пасиви с 0,95% . Показателя Общ дълг/ Собствен капитал, отбелязва ръст с 0,79%. Съотношението Общо активи/Собствен капитал се покачва с 1,66%, което се дължи основно на увеличение в общо активи с 2,18 %.

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q2 2023	Q1 2023
Нетекучи активи		
Имоти, машини и съоръжения	254	269
Инвестиционни имоти	62710	59469
Нематериални активи	3	3
Дългосрочни финансови активи	3309	3282
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	469	447
Търговски и други вземания	189	187
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Нетекучи активи	66 939	63 662
Текущи активи		
Краткосрочни финансови активи	50434	49982
Търговски и други вземания	84 146	84 170
Парични средства и парични еквиваленти	3500	2827
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	0	0
Текущи активи	138 080	136 979
Общо активи	205 019	200 641

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(в хил. лв)

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	24 463	24 133
Общо собствен	42288	41958
Малцинствено участие	17605	17629
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	36300	33106
Задължения по облигационен заем	37600	37268
Други дългосрочни задължения		185
Отсрочени данъчни пасиви	1818	1738
Нетекущи пасиви	75 718	72 297
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	26856	27187
Текуща част от нетекущите задължения	7059	6460
Получени заеми		
Търговски задължения	15539	15062
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	80	107
Задължения за данъци	103	102
Други задължения	1231	1299
Провизии		
Текущи пасиви	69 408	68 757
Общо пасиви	145 126	141 054
Общо собствен капитал и пасиви	205 019	200 641

Стр. 6 от 8

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 0,80 %, нетекущите активи също отбелязват ръст с 5,15 % спрямо предходния период. При пасивите съществени промени се наблюдават при нетекущите задължения, увеличават се с 4,73 %, докато краткосрочните задължения реализират ръст с 0,95%. Собственият капитал към второто тримесечие на 2023, спрямо първото тримесечие на 2023 се увеличава с 0,79 %.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q2 2023	Q2 2022
Нетни приходи от продажби на:	2 486	2 496
Разходи по икономически елементи	900	985
Приходи от лихви	1 268	776
Разходи за лихви	-2 370	-1 866
Нетен резултат от лихви	- 1 102	- 1 090
други финансови разходи	-526	-500
други финансови приходи	1 897	747
Разходи за материали	-19	-15
Разходи за външни услуги	-251	-365
Разходи за персонала	-445	-397
Други разходи/приходи за дейността нето	1 371	247
Печалба преди облагане с данъци	1 662	1 841
Печалба за периода	1 257	1 327

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 1 257 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е 5,27% по-ниско. 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 30.06.2023 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/