

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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 31.12.2023 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(74\,400 + 65\,942)}{205\,648} = 0,6824 * 100 = 68,24\% < 97\%$$

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 31.12.2023 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{7\,216 + 4\,558}{4\,558} = 2,58 > 1,05$$

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 31.12.2023 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{150\,476}{74\,400} = 2,02 > 0,5$$

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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	2,0225	2,0929
Бърза ликвидност	2,0225	2,0929
Незабавна ликвидност	0,0545	0,0485

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **четвъртото** тримесечие на 2023 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност е намаляло с (-3,36%). Причината е увеличение на текущите активи с 7,50 % , и увеличение текущите пасиви с 11,24 %. 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	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0,3207	0,3557
Общ дълг/Активи	0,6824	0,6807
Общ дълг/Собствен капитал	2,1490	2,1322
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,1490	3,1322

Към 31.12.2023 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита спад спрямо предходното тримесечие с (-9,84%). Спада на коефициента се дължи на намаление в сума на общо активи с (-0,04 %), както и спад в нетекущите пасиви с (-9,88 %) . Относно коефициента **Общ дълг/активи** резултатът е леко увеличение с 0,25 %, породено от нарастването на текущите пасиви с 11,24 % . Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва ръст с 0,79%. Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** нараства с 0,54%, което се дължи основно на увеличение в собствения капитал с 0,15 % и намаление в общо активи с (-0,04 %).

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q4 2023	Q3з 2023
<u>Нетекущи активи</u>		
Имоти, машини и съоръжения	224	239
Инвестиционни имоти	49894	60835
Нематериални активи	3	3
Дългосрочни финансови активи	4435	4143
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	563	495
Търговски и други вземания	48	40
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Нетекущи активи	55 172	65 760
<u>Текущи активи</u>		
Краткосрочни финансови активи	50254	49578
Търговски и други вземания	87 232	87 147
Парични средства и парични еквиваленти	4053	3247
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	8937	0
Текущи активи	150 476	139 972
Общо активи	205 648	205 732

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

	(в хил. лв)	
	Q4 2023	Q3 2023
Собствен капитал и пасиви		
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	29 794	29 724
Общо собствен	47619	47549
Малцинствено участие	17687	18134
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	32586	35964
Задължения по облигационен заем	31518	35394
Други дългосрочни задължения		
Отсрочени данъчни пасиви	1838	1811
Нетекущи пасиви	65 942	73 169
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	28791	25898
Текуща част от нетекущите задължения	8641	5382
Получени заеми		
Търговски задължения	16894	15476
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	118	82
Задължения за данъци	182	193
Други задължения	1234	1309
Провизии		
Текущи пасиви	74 400	66 880
Общо пасиви	140 342	140 049
Общо собствен капитал и пасиви	205 648	205 732

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 5,70 %, нетекущите активи отбелязват спад с (-16,10%) спрямо предходния период. При пасивите спад се наблюдават спад при нетекущите задължения с (-9,88 %), и ръст в краткосрочните задължения които реализират спад с 11,24 %. Собственият капитал към четвърто тримесечие на 2023, спрямо трето тримесечие на 2023 се увеличава с 0,15 %.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q4 2023	Q4 2022
Нетни приходи от продажби на:	284	103
Разходи по икономически елементи	348	258
Приходи от лихви	2 409	2 307
Разходи за лихви	-3 216	-2 639
Нетен резултат от лихви	- 807	- 332
други финансови разходи	-1 128	-1 245
други финансови приходи	1 057	1 798
Разходи за материали	0	0
Разходи за външни услуги	-111	-128
Разходи за персонала	-58	-57
Други разходи/приходи за дейността нето	-105	- 30
Печалба преди облагане с данъци	317	268
Печалба за периода	428	258

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 428 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е увеличение с 66 %. 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 задължение по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018212.

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 31.12.2023 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/