

## 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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 31.03.2024 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(71\,394 + 67\,252)}{207\,330} = 0,6687 * 100 = 66,87\% < 97\%$$

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 31.03.2024 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{6\,839 + 3\,352}{3\,352} = 1,55 > 1,05$$

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 31.03.2024 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{152\,925}{71\,394} = 2,14 > 0,5$$

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	Q1 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	2,1420	2,0225
Бърза ликвидност	2,1420	2,0225
Незабавна ликвидност	0,0707	0,0545

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **първото** тримесечие на 2024 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност се е увеличило с 5,91 %. Причината е увеличение на текущите активи с 1,63 % , и намаление на текущите пасиви с (-4,04 %). 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>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>
<b>Дългосрочен дълг/Активи</b>	0,3244	0,3207
<b>Общ дълг/Активи</b>	0,6687	0,6824
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>	2,0186	2,1490
<b>Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)</b>	3,0186	3,1490

Към 31.03.2024 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита ръст спрямо предходното тримесечие с 1,16 %. Ръстът на коефициента се дължи на увеличение в сума на общо активи с 0,82 %, както и спад в нетекущите пасиви с (-4,04 %) . Относно коефициента **Общ дълг/активи** резултатът се наблюдава спад с (-2,01%), породено от спад на текущите пасиви с (- 4,04 %) и ръст на текущите активи с 1,63 % . Показателя **Общ дълг/ Собствен капитал**, отбелязва спад със (-6,07%). Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** също намалява с (-4,14%), което се дължи основно на увеличение в собствения капитал със 7,00 %.

## Анализ на активите и пасивите на дружеството:

Активи	Q1 2024	Q4 2023
<b>(в хил. лв)</b>		
<b><u>Нетекущи активи</u></b>		
Имоти, машини и съоръжения	235	224
Инвестиционни имоти	48494	49894
Нематериални активи	6	3
Дългосрочни финансови активи	5006	4435
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	609	563
Търговски и други вземания	50	48
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Нетекущи активи</b>	<b>54 405</b>	<b>55 172</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>		
Краткосрочни финансови активи	53460	50254
Търговски и други вземания	83 715	87 232
Парични средства и парични еквиваленти	5050	4053
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Материален запас</b>	<b>10700</b>	<b>8937</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>152 925</b>	<b>150 476</b>
<b>Общо активи</b>	<b>207 330</b>	<b>205 648</b>

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

	(в хил. лв)	
	Q1 2024	Q4 2023
<b>Собствен капитал и пасиви</b>		
Основен акционерен капитал	9981	9981
Натрупана печалба/загуба	7844	7844
Резерви	33 127	29 794
<b>Общо собствен</b>	<b>50952</b>	<b>47619</b>
Малцинствено участие	17732	17687
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения към банки	33388	32586
Задължения по облигационен заем	31555	31518
Други дългосрочни задължения	155	
Отсрочени данъчни пасиви	2154	1838
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>67 252</b>	<b>65 942</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	28005	28791
Текуща част от нетекущите задължения	6285	8641
Получени заеми		
Търговски задължения	17112	16894
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	121	118
Задължения за данъци	250	182
Други задължения	151	1234
Провизии	930	
<b>Текущи пасиви</b>	<b>71 394</b>	<b>74 400</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>138 646</b>	<b>140 342</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>207 330</b>	<b>205 648</b>

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 1,63 %, нетекущите активи отбелязват спад с (-1,39%) спрямо предходния период. При пасивите спад се наблюдават при краткосрочните задължения с (-4,04 %), и ръст в дългосрочните задължения които реализират ръст от 1,99 %. Собственият капитал към първото тримесечие на 2024, спрямо четвърто тримесечие на 2023 се увеличава със 7,00 %.

### Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q1 2024	Q1 2023
Нетни приходи от продажби на:	1 255	1 708
Разходи по икономически елементи	<b>620</b>	<b>441</b>
Приходи от лихви	487	497
Разходи за лихви	-1 044	-1 196
Нетен резултат от лихви	- 557	- 699
други финансови разходи	- 604	- 548
други финансови приходи	1 099	735
Разходи за материали	-7	-9
Разходи за външни услуги	-276	-127
Разходи за персонала	-242	-218
Други разходи/приходи за дейността нето	-547	- 1245
Печалба преди облагане с данъци	574	1 229
<b>Печалба за периода</b>	<b>645</b>	<b>927</b>

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 645 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е спад с 30,4 %. 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 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 31.03.2024 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/