

## 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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 30.06.2024 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(74\,636 + 65\,518)}{209\,189} = 0,6700 * 100 = 67,00\% < 97\%$$

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 30.06.2024 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{6\,819 + 3\,313}{3\,313} = \mathbf{3,06} > 1,05$$

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 30.06.2024 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{154\,229}{74\,636} = \mathbf{2,07} > 0,5$$

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	Q2 2024	Q1 2024
Текуща ликвидност	2,0664	2,1420
Бърза ликвидност	2,0664	2,1420
Незабавна ликвидност	0,0609	0,0707

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **второто** тримесечие на 2024 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност намалява с (- 3,53 %). Причината е увеличение на текущите активи с 0,85 % , и увеличение на текущите пасиви с 4,54 %. 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>Q2 2024</b>	<b>Q1 2024</b>
<b>Дългосрочен дълг/Активи</b>	0,3132	0,3244
<b>Общ дълг/Активи</b>	0,6700	0,6687
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>	2,0302	2,0186
<b>Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)</b>	3,0302	3,0186

Към 30.06.2024 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита спад спрямо предходното тримесечие с (-3,44 %). Намалението на коефициента се дължи на увеличение в сума на общо активи с 0,90 %, както и увеличение в нетекущите пасиви с 4,05 % . Относно коефициента Общ дълг/активи се наблюдава слабо покачване с 0,19%, породено от увеличение на текущите пасиви с 4,54 % и ръст на текущите активи с 0,85 %. Показателя Общ дълг/ Собствен капитал, отчита ръст с 0,57%. Съотношението Общо активи/Собствен капитал също отчита слабо покачване с 0,38%, което се дължи основно на увеличение в собствения капитал със 0,71 %.

## Анализ на активите и пасивите на дружеството:

	(в хил. лв)	
Активи	Q2 2024	Q1 2024
<b><u>Нетекущи активи</u></b>		
Имоти, машини и съоръжения	238	235
Инвестиционни имоти	48650	48494
Нематериални активи	5	6
Дългосрочни финансови активи	5330	5006
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	676	609
Търговски и други вземания	56	50
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Нетекущи активи</b>	<b>54 960</b>	<b>54 405</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>		
Краткосрочни финансови активи	54388	53460
Търговски и други вземания	83 373	83 715
Парични средства и парични еквиваленти	4546	5050
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	11922	10700
<b>Текущи активи</b>	<b>154 229</b>	<b>152 925</b>
<b>Общо активи</b>	<b>209 189</b>	<b>207 330</b>

# Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(в хил. лв)

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q1 2024</b>
Основен акционерен капитал	9 981	9981
Натрупана печалба/загуба	7 844	7844
Резерви	33 488	33 127
<b>Общо собствен</b>	<b>51 313</b>	<b>50952</b>
Малцинствено участие	17 722	17732
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения към банки	34528	33388
Задължения по облигационен заем	28599	31555
Други дългосрочни задължения	149	155
Отсрочени данъчни пасиви	2242	2154
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>65 518</b>	<b>67 252</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	27017	28005
Текуща част от нетекущите задължения	9828	6285
Получени заеми		
Търговски задължения	17870	17112
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	123	121
Задължения за данъци	246	250
Други задължения	107	151
Провизии	905	930
<b>Текущи пасиви</b>	<b>74 636</b>	<b>71 394</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>140 154</b>	<b>138 646</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>209 189</b>	<b>207 330</b>

Стр. 6 от 8

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират ръст с 0,85 %, нетекущите активи отбелязват ръст с 1,02% спрямо предходния период. При пасивите ръст се наблюдават спад при краткосрочните задължения с 4,54 %, и спад в дългосрочните задължения които реализират спад от ( -2,58 %). Собственият капитал към второто тримесечие на 2024, спрямо първото тримесечие на 2024 се увеличава със 0,71 %.

### Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q2 2024	Q2 2023
Нетни приходи от продажби на:	2 589	2 486
Разходи по икономически елементи	1 955	900
Приходи от лихви	886	1 268
Разходи за лихви	-2 179	-2 370
Нетен резултат от лихви	- 1 293	- 1 102
други финансови разходи	-747	-526
други финансови приходи	2 490	1 897
Разходи за материали	-13	-19
Разходи за външни услуги	-614	-251
Разходи за персонала	-1 130	-445
Други разходи/приходи за дейността нето	532	867
Печалба преди облагане с данъци	<b>1 199</b>	<b>1 662</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>1 006</b>	<b>1 257</b>

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 1 006 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е спад с 19,97 %. 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 и/или главнично 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 30.06.2024 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 BG 2100018212.

Председател на СД :

\_\_\_\_\_ /В. Бонев/