

## 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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 30.09.2024 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(69\,633 + 65\,530)}{204\,762} = 0,6601 * 100 = 66,01\% < 97\%$$

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 30.09.2024 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

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

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 30.09.2024 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{148\,885}{69\,633} = 2,14 > 0,5$$

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	Q3 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	2,0664	2,0664
Бърза ликвидност	2,0664	2,0664
Незабавна ликвидност	0,0609	0,0609

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **третото** тримесечие на 2024 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност се увеличава с 3,47 %. Причината е намаление на текущите активи с (-3,46 %) , и намаление на текущите пасиви с (-6,70 %). 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>Q3 2024</b>	<b>Q2 2024</b>
<b>Дългосрочен дълг/Активи</b>	0,3200	0,3132
<b>Общ дълг/Активи</b>	0,6601	0,6700
<b>Общ дълг/Собствен капитал</b>	1,9420	2,0302
<b>Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)</b>	2,9420	3,0302

Към 30.09.2024 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита ръст спрямо предходното тримесечие с 3,47 %. Увеличението на коефициента се дължи на спад в сума на общо активи с (- 2,12 %), както и намаление в нетекущите пасиви с (-6,70 %) . Относно коефициента **Общ дълг/активи** се наблюдава спад с (-1,48%), породено от намаление на текущите пасиви с (-3,46 %) и спад на текущите активи с (-3,46 %). Показателя **Общ дълг/Собствен капитал**, отчита спад с (-3,56%). Съотношението **Общо активи/Собствен капитал** също отчита спад с (-2,12)%, което се дължи изцяло на спад в общо активи, а собственият капитал остава непроменен през разглежданото тримесечие.

## Анализ на активите и пасивите на дружеството:

	(в хил. лв)	
Активи	Q3 2024	Q2 2024
<b><u>Нетекущи активи</u></b>		
Имоти, машини и съоръжения	221	238
Инвестиционни имоти	48812	48650
Нематериални активи	4	5
Дългосрочни финансови активи	6069	5330
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	710	676
Търговски и други вземания	56	56
Разходи за бъдещи периоди	0	0
<b>Нетекущи активи</b>	<b>55 877</b>	<b>54 960</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>		
Краткосрочни финансови активи	55121	54388
Търговски и други вземания	77 898	83 373
Парични средства и парични еквиваленти	3829	4546
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	12037	11922
<b>Текущи активи</b>	<b>148 885</b>	<b>154 229</b>
<b>Общо активи</b>	<b>204 762</b>	<b>209 189</b>

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

(в хил. лв)

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024	Q2 2024
Основен акционерен капитал	9981	9 981
Натрупана печалба/загуба	7844	7 844
Резерви	34 047	33 488
<b>Общо собствен</b>	<b>51 872</b>	<b>51 313</b>
Малцинствено участие	17 727	17 722
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения към банки	34488	34528
Задължения по облигационен заем	28636	28599
Други дългосрочни задължения	134	149
Отсрочени данъчни пасиви	2272	2242
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>65 530</b>	<b>65 518</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	25908	27017
Текуща част от нетекущите задължения	6286	9828
Получени заеми		
Търговски задължения	17406	17870
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	119	123
Задължения за данъци	358	246
Други задължения	103	107
Провизии	913	905
<b>Текущи пасиви</b>	<b>69 633</b>	<b>74 636</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>135 163</b>	<b>140 154</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>204 762</b>	<b>209 189</b>

Стр. 6 от 8

## Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи реализират спад с (-3,46 %), нетекущите активи отбелязват ръст с 1,67% спрямо предходния период. При пасивите ръст се наблюдават спад при краткосрочните задължения с (-6,70 %), и относително постоянно ниво на дългосрочните задължения които реализират минимален спад от ( -0,02 %). Собственият капитал към трето тримесечие на 2024, остава непроменен спрямо второто тримесечие на 2024.

### Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q3 2024	Q3 2023
Нетни приходи от продажби на:.	3 856	5 369
Разходи по икономически елементи	2 440	1 392
Приходи от лихви	1 407	1 500
Разходи за лихви	-3 122	-3 504
Нетен резултат от лихви	- 1 715	- 2 000
други финансови разходи	-1 676	-1 454
други финансови приходи	3 714	2 268
Разходи за материали	-19	-24
Разходи за външни услуги	-766	-435
Разходи за персонала	-1 374	-669
Други разходи/приходи за дейността нето	-788	- 2688
Печалба преди облагане с данъци	1 851	7 510
<b>Печалба за периода</b>	<b>1 565</b>	<b>6 518</b>

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 1 565 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е спад с 75,98 %. 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 към 16.12.2024.

## **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 30.09.2024 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/