

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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 31.12.2024 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(77\,930 + 55\,862)}{205\,482} = 0,6511 * 100 = 65,11\% < 97\%$$

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

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 31.12.2024 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{4\,160 + 4\,108}{4\,108} = \mathbf{2,01} > 1,05$$

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 31.12.2024 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{155\,133}{77\,930} = \mathbf{1,99} > 0,5$$

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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1,9907	2,1381
Бърза ликвидност	1,9907	2,1381
Незабавна ликвидност	0,0725	0,0550

Към края на **четвъртото** тримесечие на 2024 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност са намалели с (- 6,90 %). Причината е увеличение на текущите активи с 4,20 % , и увеличение на текущите пасиви с 11,92 %. 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. Незабавната ликвидност на дружеството се увеличава с 31,82 %

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,2719	0,3200
Общ дълг/Активи	0,6511	0,6601
Общ дълг/Собствен капитал	1,8663	1,9420
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2,8663	2,9420

Към 31.12.2024 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита намаление спрямо предходното тримесечие с(-15,05 %). Намалението на коефициента се дължи на слабо увеличение в сума на общо активи с 0,35 %, както и основно намаление в нетекущите пасиви с (-14,75 %) . Относно коефициента Общ дълг/активи се наблюдава спад с (-1,36%), породено от увеличение на текущите пасиви с 11,92 % и също увеличение на текущите активи с 4,20 %. Показателя Общ дълг/ Собствен капитал, отчита спад с (-3,90%). Съотношението Общо активи/Собствен капитал също отчита спад с (- 2,58%), което се дължи на увеличение в общо активи (0,35%) и собственият капитал който през разглежданото тримесечие се покачва с 3,99 %.

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

	(в хил. лв)	
Активи	Q4 2024	Q3 2024
<u>Нетекущи активи</u>		
Имоти, машини и съоръжения	205	221
Инвестиционни имоти	43827	48812
Нематериални активи	18	4
Дългосрочни финансови активи	5517	6069
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	717	710
Търговски и други вземания	60	56
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Нетекущи активи	50 349	55 877
<u>Текущи активи</u>		
Краткосрочни финансови активи	58370	55121
Търговски и други вземания	78 300	77 898
Парични средства и парични еквиваленти	5649	3829
Предоставени заеми		
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Материален запас	12814	12037
Текущи активи	155 133	148 885
Общо активи	205 482	204 762

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

	(в хил. лв)	
Собствен капитал и пасиви	Q4 2024	Q3 2024
Основен акционерен капитал	9 981	9981
Натрупана печалба/загуба	7 844	7844
Резерви	36 115	34 047
Общо собствен	53 940	51 872
Малцинствено участие	17 750	17 727
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	29 457	34488
Задължения по облигационен заем	23 709	28636
Други дългосрочни задължения	140	134
Отсрочени данъчни пасиви	2 556	2272
Нетекущи пасиви	55 862	65 530
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	30794	25908
Текуща част от нетекущите задължения	7860	6286
Получени заеми		
Търговски задължения	19420	17406
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	158	119
Задължения за данъци	151	358
Други задължения	105	103
Провизии	902	913
Текущи пасиви	77 930	69 633
Общо пасиви	133 792	135 163
Общо собствен капитал и пасиви	205 482	204 762

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи се увеличават с 4,20%, нетекущите активи отбелязват спад с (-9,89%) спрямо предходния период. При пасивите ръст се наблюдават при краткосрочните задължения с 11,92 %, както и спад на дългосрочните задължения (-14,075%). Собственият капитал към четвърто тримесечие на 2024, се покачва с 3,99% спрямо трето тримесечие на 2024.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q4 2024	Q4 2023
Нетни приходи от продажби на:.	5 329	5 117
Разходи по икономически елементи	3 286	2 287
Приходи от лихви	1 862	2 263
Разходи за лихви	-4 108	-4 478
Нетен резултат от лихви	- 2 246	- 2 215
други финансови разходи	-2 407	-2 158
други финансови приходи	6 621	5 767
Разходи за материали	- 25	- 32
Разходи за външни услуги	-1 109	-673
Разходи за персонала	-1 768	- 982
Други разходи/приходи за дейността нето	- 307	- 540
Печалба преди облагане с данъци	4 160	10 081
Печалба за периода	3 633	9 276

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 3 633 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е спад с 60,83 %. 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 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 31.12.2024 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/