

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 31.03.2025 г. съотношението „Пасиви/Активи“ е в размер:

$$\text{Пасиви/Активи}_{\text{инд}} = \frac{(76\,609 + 56\,358)}{205\,260} = 0,6478 * 100 = 64,78\% < 97\%$$

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 31.03.2025 г. съотношението "Покритие на разходите за лихви" е в размер:

$$\text{Покритие на разходите за лихви} = \frac{4\,242 + 3\,939}{3\,939} = 2,07 > 1,05$$

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 31.03.2025 г. съотношението „Текуща ликвидност“ е в размер:

$$\text{Текущата ликвидност} = \frac{153\,129}{74\,702} = 2,01 > 0,5$$

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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	2,0137	1,9907
Бърза ликвидност	2,0137	1,9907
Незабавна ликвидност	0,0534	0,0725

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Към края на **първото** тримесечие на 2025 г. стойностите на текущата и бързата ликвидност са се увеличили с 1,16 %. Причината е намаление на текущите активи с (-0,56 %) , и намаление на текущите пасиви с (-1,70 %). 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. Незабавната ликвидност на дружеството се намалява с (-26,28 %)

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

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,2746	0,2719
Общ дълг/Активи	0,6478	0,6511
Общ дълг/Собствен капитал	1,8393	1,8663
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2,8393	2,8663

Към 31.03.2025 г., съотношението дългосрочен дълг/активи отчита увеличение спрямо предходното тримесечие с 1,00 %. Намалението на коефициента се дължи на слабо намаление в сума на общо активи с (-0,11 %), както и намаление в нетекущите пасиви с (-0,89 %) . Относно коефициента Общ дълг/активи се наблюдава спад с (-0,51%), породено от намаление на общо пасиви с (- 0,62 %) и също намаление на общо активи с (-0,11 %). Показателя Общ дълг/ Собствен капитал, отчита спад с (-1,45%). Съотношението Общо активи/Собствен капитал също отчита спад с (- 0,94%), което се дължи на намаление в общо активи (-0,11%) и собственият капитал който през разглежданото тримесечие се покачва с 1,41 %.

Анализ на активите и пасивите на дружеството:

(в хил. лв)

Активи	Q1 2025	Q4 2024
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	184	205
Инвестиционни имоти	43827	43827
Нематериални активи	24	18
Дългосрочни финансови активи	6082	5517
Репутация	5	5
Отсрочени данъчни активи	807	717
Търговски и други вземания	62	60
Разходи за бъдещи периоди	184	0
Нетекущи активи	50 991	50 349
Текущи активи		
Краткосрочни финансови активи	58578	58370
Търговски и други вземания	78243	78 300
Парични средства и парични еквиваленти	4094	5649
Предоставени заеми	-	-
Разходи за бъдещи периоди	-	0
Материален запас	13354	12814
Текущи активи	154 269	155 133
Общо активи	205 260	205 482

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

	(в хил. лв)	
	Q1 2025	Q4 2024
Собствен капитал и пасиви		
Основен акционерен капитал	9981	9 981
Натрупана печалба/загуба	7844	7 844
Резерви	36876	36 115
Общо собствен	54701	53 940
Малцинствено участие	17592	17 750
Нетекущи пасиви		
Задължения към банки	29899	29 457
Задължения по облигационен заем	23743	23 709
Други дългосрочни задължения	130	140
Отсрочени данъчни пасиви	2586	2 556
Нетекущи пасиви	56 358	55 862
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	30203	30794
Текуща част от нетекущите задължения	8172	7860
Получени заеми		
Търговски задължения	18302	19420
Получени аванси	18540	18540
Задължения към персонал	146	158
Задължения за данъци	251	151
Други задължения	84	105
Провизии	911	902
Текущи пасиви	76 609	77 930
Общо пасиви	132 967	133 792
Общо собствен капитал и пасиви	205 260	205 482

Инвестиционен посредник "Кепитъл Инвест" ЕАД

Текущите активи се намаляват с (-0,56%), нетекущите активи отбелязват ръст с 1,28% спрямо предходния период. При пасивите ръст се наблюдават при дългосрочните задължения с 0,89 %, както и спад на краткотрайните задължения (-1,70%). Собственият капитал към първо тримесечие на 2025, се покачва с 1,941% спрямо четвърто тримесечие на 2024.

Анализ на приходите и разходите на дружеството:

(в хил. лв)

Отчет на доходите	Q1 2025	Q1 2024
Нетни приходи от продажби на:	849	1 255
Разходи по икономически елементи	543	620
Приходи от лихви	393	487
Разходи за лихви	835	1 044
Нетен резултат от лихви	- 442	- 557
други финансови разходи	289	604
други финансови приходи	975	1 099
Разходи за материали	8	7
Разходи за външни услуги	165	276
Разходи за персонала	266	242
Други разходи/приходи за дейността нето	-41	243
Печалба преди облагане с данъци	496	574
Печалба за периода	595	645

През отчетното тримесечие, се констатира положителен финансов резултат в размер 595 хил. лв., което спрямо резултата за съпоставимото тримесечие на предходната година е спад с 7,75 %. 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 17.06.2025 "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД има просрочени задължения за лихвено и главнично плащане, дължими към 16.06.2025, 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 31.03.2025 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/