

Централно управление



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеща” № 16,  
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО  
„Българска Фондова Борса” АД,  
ул. „Три уши” № 6,  
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

С Уважение:

Изпълнителен Директор:

  
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:

  
/И. Дончев/



**Доклад**  
**на „Тексим Банк“ АД**  
**в качеството ѝ на Довереник на облигационерите**  
**на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД**  
 ISIN код на емисията: BG2100014187  
 Борсов код на емисията: 3D4A  
 Емитент: „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД  
 Период: 01.07.2019г.- 30.09.2019г.

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 „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД на 26.11.2018 г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2019г. „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД запазва предмета си на дейност: Производство и покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, рекламна, комисионна дейност, сделки с интелектуална собственост, превоз на пътници и товари в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, отдаване под наем на собствени на дружеството недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

### 1.1 Анализ на активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД

Към 30.09.2019г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 39 100 хил. лв., отбелязвайки незначително положително изменение от 0,08% спрямо края юни на 2019г.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2018	Q3 2019/ Q2 2019	% от активите към 30.09.2019г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Търговски и други вземания	472	491	529	-3.87%	1.21%
Отсрочени данъчни активи	77	82	24	-6.10%	0.20%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>549</b>	<b>573</b>	<b>553</b>	<b>-4.19%</b>	<b>1.40%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Финансови активи	10013	9978	15073	0.35%	25.61%
Предоставени заеми	14613	15467	14398	-5.52%	37.37%
Търговски и други вземания	12620	12499	13386	0.97%	32.28%
Вземания от свързани лица	1214	549		121.13%	3.10%
Разходи за бъдещи периоди	90				0.23%
Пари и парични еквиваленти	1	3	5	-66.67%	0.00%
<b>Текущи активи</b>	<b>38 551</b>	<b>38 496</b>	<b>42 862</b>	<b>0.14%</b>	<b>98.60%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>39 100</b>	<b>39 069</b>	<b>43 415</b>	<b>0.08%</b>	<b>100.00%</b>

Основно поради спад в „търговски и други вземания“ на емитента, през третото тримесечие на 2019г. нетекущите активи намалят с 4,19% спрямо 30.06.2019г.

Текущите се покачват с 0,14% основно по линия на „вземания от свързани лица“.

### 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2018	Q3 2019/ Q2 2019	% от СК и Пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	11.79%
Резерви	14	14	8	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	207	259	86	-20.08%	0.53%
<b>Общо капитал</b>	<b>4 830</b>	<b>4 882</b>	<b>4 703</b>	<b>-1.07%</b>	<b>12.35%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по заеми	22000	22000	22000	0.00%	56.27%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>56.27%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по заеми	6723	7429	2816	-9.50%	17.19%
Търговски и други задължения	4410	4644	13574	-5.04%	11.28%
Данъчни и др задължения	66		26		0.17%
Текуща част от нетекущи задължения	1071		90		2.74%
Задължения към свързани лица		114	206	-100.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 270</b>	<b>12 187</b>	<b>16 712</b>	<b>0.68%</b>	<b>31.38%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>34 270</b>	<b>34 187</b>	<b>38 712</b>	<b>0.24%</b>	<b>87.65%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>39 100</b>	<b>39 069</b>	<b>43 415</b>	<b>0.08%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството се покачват с 0,08% спрямо 30.06.2019г.

Собствения капитал е в размер на 4 830 хил. лв., спад от 1,07% спрямо края на юни 2019г., в основата на което е отчетеното намаление от 52 хил. лв. в „неразпределена печалба“.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на второто тримесечие на 2019г., докато текущите пасиви бележат лек ръст от 0,68%, благодарение на увеличние в „текуща част от нетекущи задължения“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Q2 2019	Q2 2018	30.09.2019/ 30.9.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти	35		218		****
Разходи за материали		-6		-6	-100.00%
Разходи за външни услуги	-22	-144	-19	-143	-84.72%
Разходи за персонала	-15	-2	-10	-1	650.00%
Други разходи	-1			-1	****
Печалби/Загуби от обезценка, нетно			38		
Финансови разходи	-1611	-144	-928		1018.75%
Финансови приходи	1727	174	865	116	892.53%
Приходи от наеми		108		108	-100.00%
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>113</b>	<b>-14</b>	<b>164</b>	<b>73</b>	<b>****</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>113</b>	<b>-14</b>	<b>164</b>	<b>73</b>	<b>****</b>
Разходи за данъци върху дохода	14	1	15	-7	1300.00%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>127</b>	<b>-13</b>	<b>179</b>	<b>66</b>	<b>****</b>
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба)</b>	<b>127</b>	<b>-13</b>	<b>179</b>	<b>66</b>	<b>****</b>

Към края на третото тримесечие на 2019г. „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД реализира печалба от операции с финансови активи (35 хил. лв.)

Наблюдава се солиден ръст на финансовите приходи, заедно с такъв и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 113 хил.лв., спрямо загуба от 14 хил.лв. през съпоставимия период на миналата година.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

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	Q3'2019	Q2'2019	Q4'2018
Текуща ликвидност	3.1419	3.1588	2.5647
Бърза ликвидност	3.1419	3.1588	2.5647
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0002	0.0003

През третото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на юни 2019г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2019	Q2'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.5627	0.5631	0.5067
Общ дълг/Активи	0.8765	0.8750	0.8917
Общ дълг/Собствен капитал	7.0952	7.0027	8.2313
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.0952	8.0027	9.2313

С изключение на показателят за „дългосрочен дълг/активи“, към 30.09.2019г. всички показатели за платежоспособност се влошават спрямо 30.06.2019г.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД е сключило застрахователен договор „Облигационен заем“ при „Застрахователно Акционерно Дружество Армеец“ АД, в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълното погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа средствата от облигационния заем са използвани за:

1. покупка на вземания;
2. покупка на дялове на договорни фондове;
3. покупка на акции в публични дружества.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5,75% проста годишна лихва.



Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).

Емитентът „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД е извършил всички дължи плащания по облигационния заем към датата на настоящия доклад.

#### 4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели на индивидуална основа до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 0,876;

-- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1,09;

-- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5. Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 3,14.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до изрична предсрочна изискуемост на Облигационния заем.

#### 5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/И. Дончев/

