

ТЕХИМ БАНК

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 „Техим 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: 01.10.2019г.- 31.12.2019г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), в изпълнение на задълженията на „Техим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД на 26.11.2018 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото 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 31.12.2019г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 39 152 хил. лв., отбелязвайки положително изменение от 0,13% спрямо края на септември 2019г.

Активи	Q4 2019 ‘000 лв.	Q3 2019 ‘000 лв.	Q2 2019 ‘000 лв.	Q4 2019/ Q3 2019	% от активите към 31.12.2019г.
Нетекучи активи					
Търговски и други вземания	452	472	491	-4.24%	1.15%
Отсрочени данъчни активи	65	77	82	-15.58%	0.17%
Нетекучи активи	517	549	573	-5.83%	1.32%
Текущи активи					
Финансови активи	10118	10013	9978	1.05%	25.84%
Предоставени заеми	12473	14613	15467	-14.64%	31.86%
Търговски и други вземания	15314	12620	12499	21.35%	39.11%
Вземания от свързани лица	212	1214	549	-82.54%	0.54%
Разходи за бъдещи периоди	77	90			0.20%
Пари и парични еквиваленти	441	1	3	44000%	1.13%
Текущи активи	38 635	38 551	38 496	0.22%	98.68%
Общо активи	39 152	39 100	39 069	0.13%	100.00%

Основно поради спад в „търговски и други вземания“ на емитента, през четвъртото тримесечие на 2019г. нетекучите активи намалят с 5,83% спрямо 30.09.2019г.

Текущите се покачват с 0,22% основно по линия на „търговски и други вземания“.

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

Към 31.12.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството се покачват с 0,13% спрямо 30.09.2019г.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2019	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	11.77%
Резерви	14	14	14	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	534	207	259	157.97%	1.36%
Общо капитал	5 157	4 830	4 882	6.77%	13.17%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по заеми	22000	22000	22000	0.00%	56.19%
Нетекущи пасиви	22 000	22 000	22 000	0.00%	56.19%
Текущи					
Задължения по заеми	7566	6723	7429	12.54%	19.32%
Търговски и други задължения	3613	4410	4644	-18.07%	9.23%
Данъчни и др задължения	50	66			0.13%
Текуща част от нетекущи задължения	764	1071			1.95%
Задължения към свързани лица	2		114	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	11 995	12 270	12 187	-2.24%	30.64%
Общо пасиви	33 995	34 270	34 187	-0.80%	86.83%
Общо собствен капитал и пасиви	39 152	39 100	39 069	0.13%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 157 хил. лв., отчита ръст от 6.77% спрямо края на септември 2019г., в основата на което е отчетеното нарастване с 327 хил. лв. в „неразпределена печалба“.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на третото тримесечие на 2019г., докато текущите пасиви бележат спад от 2.24%, дължащо се на спад в „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Към края на четвъртото тримесечие на 2019г. „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД реализира печалба от операции с финансови активи (69 хил. лв.)

	Q4 2019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	31.12.2019/ 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти	69		35		***
Разходи за материали		-6		-6	-100%
Разходи за външни услуги	-37	-144	-22	-144	-74.31%
Разходи за персонала	-20	-2	-15	2	900.00%
Други разходи	-3	-19	-1		-84.21%
Финансови разходи	-2079	-924	-1611	-144	125.00%
Финансови приходи	2269	1058	1727	174	114.46%
Приходи от дейността	216	108		108	100.00%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	415	71	113	-10	484.51%
Печалба/(Загуба) преди данъци	415	71	113	-10	484.51%

Разходи за данъци върху дохода	40	-7	14	1	***
Печалба/(Загуба) за периода	455	64	127	-9	610.94%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	455	64	127	-9	610.94%

Наблюдава се ръст както при финансовите приходи, така и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 415 хил. лв., спрямо печалба от 71 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q4'2018
Текуща ликвидност	3.2209	3.1419	3.1588	2.5695
Бърза ликвидност	3.2209	3.1419	3.1588	2.5695
Незабавна ликвидност	0.0368	0.0001	0.0002	0.0003

През четвъртото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на септември 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.5619	0.5627	0.5631	0.5058
Общ дълг/Активи	0.8683	0.8765	0.8750	0.8901
Общ дълг/Собствен капитал	6.5920	7.0952	7.0027	8.2313
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.5920	8.0952	8.0027	9.2481

Към 31.12.2019г. всички показатели за платежоспособност се подобряват спрямо 30.09.2019г.

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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0.87;

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 1.24;

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 3.22.

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/

