

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: 01.01.2020г.- 31.03.2020г.

Настоящият 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 от „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД на 26.11.2018 г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2020г. „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 31.03.2020г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 38 605 хил. лв., отбелязвайки спад с 0,36% спрямо края на декември 2019г.

Активи	Q1 2020 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q3 2019 ‘000 лв.	Q1 2020/ Q4 2019	% от активите към 31.03.2020г.
<b>Нетекучи активи</b>					
Търговски и други вземания	433	452	472	-4.20%	1.12%
Отсрочени данъчни активи	98	95	77	3.16%	0.25%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>531</b>	<b>547</b>	<b>549</b>	<b>-2.93%</b>	<b>1.38%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Финансови активи	10 207	10 118	10 013	0.88%	26.44%
Предоставени заеми	14 831	14 755	14 613	0.52%	38.42%
Търговски и други вземания	12 874	12 586	12 620	2.29%	33.35%
Вземания от свързани лица	74	219	1 214	-66.21%	0.19%
Разходи за бъдещи периоди	77	77	90	0.00%	0.20%
Пари и парични еквиваленти	11	441	1	-97.51%	0.03%
<b>Текущи активи</b>	<b>38 074</b>	<b>38 196</b>	<b>38 551</b>	<b>-0.32%</b>	<b>98.62%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>38 605</b>	<b>38 743</b>	<b>39 100</b>	<b>-0.36%</b>	<b>100.00%</b>

Основно поради спад в „търговски и други вземания“ на емитента, през първото тримесечие на 2020г. нетекучите активи намалят с 2,93% спрямо 31.12.2019г.

При текущите активи също се наблюдава спад с 0,32% основно по линия на „пари и парични еквиваленти“.

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

Към 31.03.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 0,36% спрямо 31.12.2019г.

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q3 2019 ‘000 лв.	Q1 2020/ Q4 2019	% от СК и Пасивите към 31.03.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	4 609	4 609	4 609	0.00%	11.94%
Резерви	14	14	14	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	294	263	207	11.79%	0.76%
<b>Общо капитал</b>	<b>4 917</b>	<b>4 886</b>	<b>4 830</b>	<b>0.63%</b>	<b>12.74%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по заеми	22 000	22 000	22 000	0.00%	56.99%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>56.99%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по заеми	6 892	7 551	6 723	-8.73%	17.85%
Търговски и други задължения	4 354	4 304	4 410	1.16%	11.28%
Данъчни и др задължения			66		
Текуща част от нетекущи задължения	441		1 071		1.14%
Задължения към свързани лица	1	2		-50.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>11 688</b>	<b>11 857</b>	<b>12 270</b>	<b>-1.43%</b>	<b>30.28%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>33 688</b>	<b>33 857</b>	<b>34 270</b>	<b>-0.50%</b>	<b>87.26%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>38 605</b>	<b>38 743</b>	<b>39 100</b>	<b>-0.36%</b>	<b>100.00%</b>

Собственият капитал е в размер на 4 917 хил. лв. и отчита ръст от 0,63% спрямо края на декември 2019г.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г., докато текущите пасиви бележат спад от 1,43%, дължащ се на графа „задължения по заеми“.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020 ‘000 лв.	Q1 2019 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q4 2018 ‘000 лв.	31.03.2020/ 31.03.2019
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти			69		***
Разходи за материали				-6	***
Разходи за външни услуги	-5	-4	-37	-144	25.00%
Разходи за персонала	-5	-5	-20	-2	0.00%
Други разходи			-3	-19	***
Финансови разходи	-520	-431	-2079	-924	20.65%
Финансови приходи	558	486	2269	1058	14.81%
Приходи от дейността			216	108	***
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>415</b>	<b>71</b>	<b>-39.13%</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>415</b>	<b>71</b>	<b>-39.13%</b>
Разходи за данъци върху дохода	3	39	40	-7	-92.31%

Печалба/(Загуба) за периода	31	85	455	64	-63.53%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	31	85	455	64	-63.53%

През първото тримесечие на 2020г. се наблюдава ръст, както при финансовите приходи, така и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 31 хил. лв., спрямо печалба от 46 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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Текуща ликвидност	3.2575	3.2214	3.1419	3.1588
Бърза ликвидност	3.2575	3.2214	3.1419	3.1588
Незабавна ликвидност	0.0009	0.0372	0.0001	0.0002

През първото тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на декември 2019г., само показателя за незабавна ликвидност бележи влошаване.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.5699	0.5678	0.5627	0.5631
Общ дълг/Активи	0.8726	0.8739	0.8765	0.8750
Общ дълг/Собствен капитал	6.8513	6.9294	7.0952	7.0027
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.8513	7.9294	8.0952	8.0027

Към 31.03.2020г. всички показатели за платежоспособност се подобряват спрямо 31.12.2019г., изключение прави само показателя за дългосрочен дълг/активи, който се влошава.

## 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 дължими плащания по облигационния заем към датата на настоящия отчет.

#### 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 31.03.2020г. 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 1.06;

-- 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 3.26.

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/

