



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: 01.04.2020г.- 30.06.2020г.

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 второто 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 30.06.2020г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 37 600 хил. лв., отбелязвайки спад с 2,60% спрямо края на март 2020г.

Активи	Q2 2020 ‘000 лв.	Q1 2020 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q2 2020/ Q1 2020	% от активите към 30.06.2020г.
Нетекущи активи					
Търговски и други вземания	414	433	452	-4.39%	1.10%
Отсрочени данъчни активи	87	98	95	-11.22%	0.23%
Нетекущи активи	501	531	547	-5.65%	1.33%
Текущи активи					
Финансови активи	11 126	10 207	10 118	9.00%	29.59%
Предоставени заеми	10 402	14 831	14 755	-29.86%	27.66%
Търговски и други вземания	13 231	12 874	12 586	2.77%	35.19%
Вземания от свързани лица	1 985	74	219	2582.43%	5.28%
Разходи за бъдещи периоди	77	77	77	0.00%	0.20%
Пари и парични еквиваленти	278	11	441	2427.27%	0.74%
Текущи активи	37 099	38 074	38 196	-2.56%	98.67%
Общо активи	37 600	38 605	38 743	-2.60%	100.00%

Основно поради спад в „търговски и други вземания“, през второто тримесечие на 2020г. нетекущите активи намалят с 5,65% спрямо 31.03.2020г.

При текущите също се наблюдава спад с 2,56% основно по линия на „предоставени заеми“.

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

Към 30.06.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 2,60% спрямо 31.03.2020г.

Собствен капитал и пасиви	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q2 2020/ Q1 2020	% от СК и Пасивите към 30.06.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4 609	4 609	4 609	0.00%	12.26%
Резерви	14	14	14	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	409	294	263	39.12%	1.09%
Общо капитал	5 032	4 917	4 886	2.34%	13.38%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по заеми	22 000	22 000	22 000	0.00%	58.51%
Нетекущи пасиви	22 000	22 000	22 000	0.00%	58.51%
Текущи					
Задължения по заеми	7 569	6 892	7 551	9.82%	20.13%
Търговски и други задължения	2 998	4 354	4 304	-31.14%	7.97%
Текуща част от нетекущи задължения		441		***	0.00%
Задължения към свързани лица	1	1	2	0.00%	0.00%
Текущи пасиви	10 568	11 688	11 857	-9.58%	28.11%
Общо пасиви	32 568	33 688	33 857	-3.32%	86.62%
Общо собствен капитал и пасиви	37 600	38 605	38 743	-2.60%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 032 хил. лв., отчитащ ръст от 2,34% спрямо края на март 2020г.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на първото тримесечие на 2020г., докато текущите пасиви бележат спад от 9,58%, дължащ се на графа „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020	Q2 2019	Q1 2020	Q1 2019	30.06.2020/ 30.06.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Печалба/загуби от операции с финансови инструменти	125	218			-42.66%
Разходи за външни услуги	-10	-19	-5	-4	-47.37%
Разходи за персонала	-10	-10	-5	-5	0.00%
Печалби/Загуби от обезценка, нетно	74	38			94.74%
Финансови разходи	-838	-928	-520	-431	-9.70%
Финансови приходи	813	865	558	486	-6.01%
Печалба/(Загуба) от опер. дейност	154	164	28	46	-6.10
Печалба/(Загуба) преди данъци	154	164	28	46	-6.10%
Разходи за данъци върху дохода	-8	15	3	39	-153.33%
Печалба/(Загуба) за периода	146	179	31	85	-18.44%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	146	179	31	85	-18.44%

През второто тримесечие на 2020г. се наблюдава спад, както при финансовите приходи, така и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 146 хил. лв., спрямо печалба от 179 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	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Текуща ликвидност	3.5105	3.2575	3.2214	3.1419
Бърза ликвидност	3.5105	3.2575	3.2214	3.1419
Незабавна ликвидност	0.0263	0.0009	0.0372	0.0001

През второто тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на март 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.5851	0.5699	0.5678	0.5627
Общ дълг/Активи	0.8662	0.8726	0.8739	0.8765
Общ дълг/Собствен капитал	6.4722	6.8513	6.9294	7.0952
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.4722	7.8513	7.9294	8.0952

Към 30.06.2020г. всички показатели за платежоспособност се подобряват спрямо 31.03.2020г., 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 проспекта 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 30.06.2020г. 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 30.06.2020г. стойността на показателя е 1.20;

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е 3.51.

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/

