



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеша” № 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: 01.07.2020г.- 30.09.2020г.

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 третото 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 30.09.2020г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 37 142 хил. лв., отбелязвайки спад от 1,22% спрямо края на юни 2020г.

Активи	Q3 2020 ‘000 лв.	Q2 2020 ‘000 лв.	Q1 2020 ‘000 лв.	Q3 2020/ Q2 2020	% от активите към 30.09.2020г.
<b>Нетекущи активи</b>					
Търговски и други вземания	395	414	433	-4.59%	1.06%
Отсрочени данъчни активи	81	87	98	-6.90%	0.22%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>476</b>	<b>501</b>	<b>531</b>	<b>-4.99%</b>	<b>1.28%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Финансови активи	11183	11126	10207	0.51%	30.11%
Предоставени заеми	9750	10402	14831	-6.27%	26.25%
Търговски и други вземания	12788	13231	12874	-3.35%	34.43%
Вземания от свързани лица	2849	1985	74	43.53%	7.67%
Разходи за бъдещи периоди	77	77	77	0.00%	0.21%
Пари и парични еквиваленти	19	278	11	-93.17%	0.05%
<b>Текущи активи</b>	<b>36 666</b>	<b>37 099</b>	<b>38 074</b>	<b>-1.17%</b>	<b>98.72%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>37 142</b>	<b>37 600</b>	<b>38 605</b>	<b>-1.22%</b>	<b>100.00%</b>

Основно поради спад в „търговски и други вземания“, през третото тримесечие на 2020г. нетекущите активи намалят с 5,00% спрямо 30.06.2020г.



При текущите също се наблюдава спад с 1,17% основно по линия на „предоставени заеми“ и „търговски и други вземания“.

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

Към 30.09.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 1,22% спрямо 30.06.2020г.

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020/	% от СК и Пасивите към 30.09.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2020	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.41%
Резерви	14	14	14	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	269	409	294	-34.23%	0.72%
<b>Общо капитал</b>	<b>4 892</b>	<b>5 032</b>	<b>4 917</b>	<b>-2.78%</b>	<b>13.17%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по заеми	22000	22000	22000	0.00%	59.23%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>59.23%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по заеми	6952	7569	6892	-8.15%	18.72%
Търговски и други задължения	2835	2998	4354	-5.44%	7.63%
Текуща част от нетекущи задължения	460		441	***	1.24%
Задължения към свързани лица	3	1	1	200.00%	0.01%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>10 250</b>	<b>10 568</b>	<b>11 688</b>	<b>-3.01%</b>	<b>27.60%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>32 250</b>	<b>32 568</b>	<b>33 688</b>	<b>-0.98%</b>	<b>86.83%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>37 142</b>	<b>37 600</b>	<b>38 605</b>	<b>-1.22%</b>	<b>100.00%</b>

Собственият капитал е в размер на 4 892 хил. лв., отчитащ спад от 2,78% спрямо края на юни 2020г.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на второто тримесечие на 2020г., докато текущите пасиви бележат спад от 3,01%, дължащ се на графа „търговски и други задължения“ и „задължения по заеми“.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2020	Q2 2019	30.09.2020/
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	30.09.2019
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти	0	35	125	218	-100.00%
Разходи за външни услуги	-14	-22	-10	-19	-36.36%
Разходи за персонала	-15	-15	-10	-10	0.00%
Други разходи	-2	-1			100.00%
Печалби/Загуби от обезценка, нетно	0		74	38	***
Финансови разходи	-1588	-1611	-838	-928	-1.43%
Финансови приходи	1638	1727	813	865	-5.15%
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>19</b>	<b>113</b>	<b>154</b>	<b>164</b>	<b>-83.19%</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>19</b>	<b>113</b>	<b>154</b>	<b>164</b>	<b>-83.19%</b>
Разходи за данъци върху дохода	-13	14	-8	15	***
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>6</b>	<b>127</b>	<b>146</b>	<b>179</b>	<b>-95.28%</b>
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>6</b>	<b>127</b>	<b>146</b>	<b>179</b>	<b>-95.28%</b>



През третото 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 6 хил. лв., спрямо печалба от 127 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	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Текуща ликвидност	3.5772	3.5105	3.2575
Бърза ликвидност	3.5772	3.5105	3.2575
Незабавна ликвидност	0.0019	0.0263	0.0009

През третото тримесечие на 2020г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента бележат подобрене, докато незабавната ликвидност се влошава спрямо края на юни 2020г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.5923	0.5851	0.5699
Общ дълг/Активи	0.8683	0.8662	0.8726
Общ дълг/Собствен капитал	6.5924	6.4722	6.8513
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.5924	7.4722	7.8513

Към 30.09.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 30.06.2020г.

## 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 дължимите лихвени 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 30.09.2020г. 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 1.01;

-- 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 3.58.

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/

