



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: 01.10.2020г.- 31.12.2020г.

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 четвъртото 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 31.12.2020г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 37 163 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,06% спрямо края на септември 2020г.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/	% от
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2020	активите
					към
					31.12.2020г.
Нетекущи активи					
Търговски и други вземания	381	395	414	-3.54%	1.03%
Отсрочени данъчни активи	77	81	87	-4.94%	0.21%
Инвестиционни имоти	1075			***	2.89%
Нетекущи активи	1 533	476	501	222.06%	4.13%
Текущи активи					
Финансови активи	11284	11183	11126	0.90%	30.36%
Предоставени заеми	5051	9750	10402	-48.19%	13.59%
Търговски и други вземания	15575	12788	13231	21.79%	41.91%
Вземания от свързани лица	3615	2849	1985	26.89%	9.73%
Разходи за бъдещи периоди	77	77	77	0.00%	0.21%
Пари и парични еквиваленти	28	19	278	47.37%	0.08%
Текущи активи	35 630	36 666	37 099	-2.83%	95.87%
Общо активи	37 163	37 142	37 600	0.06%	100.00%

Благодарение на отчетените към 31.12.2020г. 1 075 хил. лв. в „инвестиционни имоти“, нетекущите активи нарастват спрямо предходния тримесечен период с 1 057 хил. лв., докато при текущите активи се наблюдава спад от 1 036 хил. лв. поради спад в „предоставени заеми“.

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

Към 31.12.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 1,22% спрямо 30.09.2020г.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2020	Пасивите към 31.12.2020 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.40%
Резерви	14	14	14	0.00%	0.04%
Неразпределена печалба/загуба	308	269	409	14.50%	0.83%
Общо капитал	4 931	4 892	5 032	0.80%	13.27%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по заеми	23085	22000	22000	4.93%	62.12%
Нетекущи пасиви	23 085	22 000	22 000	4.93%	62.12%
Текущи					
Задължения по заеми	6937	6952	7569	-0.22%	18.67%
Търговски и други задължения	2061	2835	2998	-27.30%	5.55%
Текуща част от нетекущи задължения	147	460		-68.04%	0.40%
Задължения към свързани лица	2	3	1	-33.33%	0.01%
Текущи пасиви	9 147	10 250	10 568	-10.76%	24.61%
Общо пасиви	32 232	32 250	32 568	-0.06%	86.73%
Общо собствен капитал и пасиви	37 163	37 142	37 600	0.06%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 4 931 хил. лв., отчитащ ръст от 0,8% спрямо края на септември 2020г.

Нетекущите пасиви нарастват към 31.12.2020г. с 4,93%, докато текущите пасиви бележат спад от 10,76%, дължащ се основно на графа „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020	Q4 2019	Q3 2020	Q3 2019	31.12.2020/
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	31.12.2019
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти		69	0	35	-100.00%
Разходи за външни услуги	-24	-37	-14	-22	-35.14%
Разходи за персонала	-20	-20	-15	-15	0.00%
Други разходи	-4	-4	-2	-1	0.00%
Финансови разходи	-2349	-2367	-1588	-1611	-0.76%
Финансови приходи	2460	2471	1638	1727	-0.45%
Печалба/Загуба от опер. дейност	63	112	19	113	-43.75%
Печалба/Загуба преди данъци	63	112	19	113	-43.75%
Разходи за данъци върху дохода	-18	71	-13	14	***
Печалба/Загуба за периода	45	183	6	127	-75.41%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	45	183	6	127	-75.41%

През четвъртото 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 45 хил. лв., спрямо печалба от 183 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	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Текуща ликвидност	3.8953	3.5772	3.5105
Бърза ликвидност	3.8953	3.5772	3.5105
Незабавна ликвидност	0.0031	0.0019	0.0263

През четвъртото тримесечие на 2020г. показателите за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо края на септември 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6212	0.5923	0.5851
Общ дълг/Активи	0.8673	0.8683	0.8662
Общ дълг/Собствен капитал	6.5366	6.5924	6.4722
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.5366	7.5924	7.4722

Към 31.12.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2020г., като показателят „дългосрочен дълг/активи“ 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 Асете“ 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 31.12.2020г. 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 1.03;

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 3.90.

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/

