



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: 01.01.2021г.- 31.03.2021г.

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 2021г. „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 31.03.2021г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 37 531 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,81% спрямо края на декември 2020г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от активите към 31.03.2021г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	19	21		-9.52%	0.05%
Разходи за бъдещи периоди	357	376	395	-5.05%	0.95%
Отсрочени данъчни активи	78	75	81	4.00%	0.21%
Инвестиционни имоти	1290	1290		0.00%	3.44%
Нетекущи активи	1 744	1 762	476	-1.02%	4.65%
Текущи активи					
Финансови активи	11327	11284	11183	0.38%	30.18%
Предоставени заеми	4976	5012	9750	-0.72%	13.26%
Търговски и други вземания	14983	14670	12788	2.13%	39.92%
Предоставени аванси	808	779		3.72%	2.15%
Вземания от свързани лица	3583	3613	2849	-0.83%	9.55%
Разходи за бъдещи периоди	95	83	77	14.46%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	15	28	19	-46.43%	0.04%
Текущи активи	35 787	35 469	36 666	0.90%	95.35%
Общо активи	37 531	37 231	37 142	0.81%	100.00%

Нетекущите активи намаляват спрямо предходния тримесечен период с 1,02%, докато при текущите активи се наблюдава ръст от 0,90%.

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

Към 31.03.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,83% спрямо 31.12.2020г.

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/	% от СК и Пасивите към 31.03.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2020	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.28%
Резерви	32	32	14	0.00%	0.09%
Неразпределена печалба/загуба	181	315	269	-42.54%	0.48%
Общо капитал	4 822	4 956	4 892	-2.70%	12.84%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по заеми	23040	23085	22000	-0.19%	61.37%
Нетекущи пасиви	23 040	23 085	22 000	-0.19%	61.37%
Текущи					
Задължения по заеми	7016	6934	6952	1.18%	18.69%
Търговски и други задължения	2154	2107	2835	2.23%	5.74%
Данъчни и др задължения	4			***	0.01%
Текуща част от нетекущи задълж.	502	147	460	241.50%	1.34%
Задължения към свързани лица	3	2	3	50.00%	0.01%
Текущи пасиви	9 679	9 190	10 250	5.32%	25.78%
Общо пасиви	32 719	32 275	32 250	1.38%	87.16%
Общо собствен капитал и пасиви	37 541	37 231	37 142	0.83%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 4 822 хил. лв., отчитащ спад от 2,70% спрямо края на декември 2020г.

Нетекущите пасиви намаляват към 31.03.2021г. с 0,19%, докато текущите пасиви бележат ръст от 5,32%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021	Q1 2020	Q4 2020	Q4 2019	31.03.2021/ 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба/загуба от опер. с фин. INSTR.				69	
Разходи за външни услуги	-10	-5	-24	-37	100.00%
Разходи за амортизация	-2				***
Разходи за персонала	-5	-5	-20	-20	0.00%
Други разходи	-8		-4	-4	***
Финансови разходи	-469	-520	-2349	-2367	-9.81%
Финансови приходи	356	558	2460	2471	-36.20%
Приходи от дейността	1				***
Печалба/Загуба от опер. дейност	-137	28	63	112	***
Печалба/Загуба преди данъци	-137	28	63	112	***
Разходи за данъци върху дохода	3	3	-18	71	0.00%
Печалба/Загуба за периода	-134	31	45	183	***
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	-134	31	45	183	***

През първото тримесечие на 2021г. се наблюдава спад, както при финансовите приходи, така и при финансовите разходи, като в крайна сметка Дружеството реализира загуба за периода в размер на 134 хил. лв., спрямо печалба от 31 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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Текуща ликвидност	3.6974	3.8595	3.5772
Бърза ликвидност	3.6974	3.8595	3.5772
Незабавна ликвидност	0.0015	0.0030	0.0019

През първото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6139	0.6200	0.5923
Общ дълг/Активи	0.8718	0.8669	0.8683
Общ дълг/Собствен капитал	6.7854	6.5123	6.5924
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.7833	7.5123	7.5924

Към 31.03.2021г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.12.2020г., като показателят „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява.

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 края на разглеждания период, 31.03.2021г.

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 31.03.2021г. 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0.68;

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 3.70.

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/

