

# ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

## ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

Изх. №

54515-I-1981 /12.8.1/

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  
 Боров код на емисията: 3D4A  
 Емитент: „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД  
 Период: 01.04.2021г.- 30.06.2021г.

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 второто 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 30.06.2021г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД са в размер на 38 361 хил. лв., отбелязвайки ръст от 2,21% спрямо края на март 2021г.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021/ Q1 2021	% от активите към 30.06.2021г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Имоти, машини, с-жения и оборудване	17	19	21	-10.53%	0.04%
Разходи за бъдещи периоди	338	357	376	-5.32%	0.88%
Отсрочени данъчни активи	43	78	75	-44.87%	0.11%
Инвестиционни имоти	1290	1290	1290	0.00%	3.36%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>1 688</b>	<b>1 744</b>	<b>1 762</b>	<b>-3.21%</b>	<b>4.40%</b>
Финансови активи	10911	11327	11284	-3.67%	28.44%
Предоставени заеми	3212	4976	5012	-35.45%	8.37%
Търговски и други вземания	17416	14983	14670	16.24%	45.40%
Предоставени аванси		808	779	-100.00%	0.00%
Вземания от свързани лица	4196	3583	3613	17.11%	10.94%
Разходи за бъдещи периоди	293	95	83	208.42%	0.76%
Пари и парични еквиваленти	645	15	28	4200.00%	1.68%
<b>Текущи активи</b>	<b>36 673</b>	<b>35 787</b>	<b>35 469</b>	<b>2.48%</b>	<b>95.60%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>38 361</b>	<b>37 531</b>	<b>37 231</b>	<b>2.21%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи намаляват спрямо предходния тримесечен период с 3,21% основно поради спад на „отсрочени данъчни активи“, докато при текущите активи се наблюдава ръст от 2,48% основно поради отчетен ръст в графа „търговски и други вземания“.

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

Към 30.06.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 2,18% спрямо 31.03.2021г.

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021 ‘000 лв.	Q1 2021 ‘000 лв.	Q4 2020 ‘000 лв.	Q2 2021/ Q1 2021	% от СК и Пасивите към 30.06.2021 г.
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.01%
Резерви	39	32	32	21.88%	0.10%
Неразпределена печалба/загуба	369	181	315	103.87%	0.96%
<b>Общо капитал</b>	<b>5 017</b>	<b>4 822</b>	<b>4 956</b>	<b>4.04%</b>	<b>13.08%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по заеми	20795	23040	23085	-9.74%	54.21%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>20 795</b>	<b>23 040</b>	<b>23 085</b>	<b>-9.74%</b>	<b>54.21%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по заеми	7094	7016	6934	1.11%	18.49%
Търговски и други задължения	2142	2154	2107	-0.56%	5.58%
Данъчни и др задължения	7	4		75.00%	0.02%
Текуща част от нетекущи задължения	3069	502	147	511.35%	8.00%
Задължения към свързани лица	2	3	2	-33.33%	0.01%
Получени аванси	235				0.61%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 549</b>	<b>9 679</b>	<b>9 190</b>	<b>29.65%</b>	<b>32.71%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>33 344</b>	<b>32 719</b>	<b>32 275</b>	<b>1.91%</b>	<b>86.92%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>38 361</b>	<b>37 541</b>	<b>37 231</b>	<b>2.18%</b>	<b>100.00%</b>

Собственият капитал е в размер на 5 017 хил. лв., отчитащ ръст от 4,04% спрямо края на март 2021г.

Нетекущите пасиви намаляват към 30.06.2021г. с 9,74%, докато текущите пасиви бележат ръст от 29,65%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021 ‘000 лв.	Q2 2020 ‘000 лв.	Q1 2021 ‘000 лв.	Q1 2020 ‘000 лв.	30.06.2021/ 30.06.2020
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти	276	125			120.80%
Разходи за външни услуги	-12	-10	-10	-5	20.00%
Разходи за амортизация	-4		-2		***
Разходи за персонала	-11	-10	-5	-5	10.00%
Други разходи	-12		-8		***
Печалби/Загуби от обезценка, нетно	157	74			112.16%
Финансови разходи	-924	-838	-469	-520	10.26%
Финансови приходи	622	813	356	558	-23.49%
Приходи от наеми	1		1		***
<b>Печалба/Загуба от о-вна дейност</b>	<b>93</b>	<b>154</b>	<b>-137</b>	<b>28</b>	<b>-39.61%</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>93</b>	<b>154</b>	<b>-137</b>	<b>28</b>	<b>-39.61%</b>
Разходи за данъци върху дохода	-32	-8	3	3	300.00%
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>61</b>	<b>146</b>	<b>-134</b>	<b>31</b>	<b>-58.22%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>61</b>	<b>146</b>	<b>-134</b>	<b>31</b>	<b>-58.22%</b>

През второто тримесечие на 2021г. се наблюдава спад при финансовите приходи, докато финансовите разходи нарастват. Дружеството отчита както ръст на печалбата от операции с финансови инструменти, така и ръст на печалба от обезценка, като в крайна сметка „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД реализира положителен финансов резултат за периода в размер на 61 хил. лв., спрямо печалба от 146 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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	2.9224	3.6974	3.8595
Бърза ликвидност	2.9224	3.6974	3.8595
Незабавна ликвидност	0.0514	0.0015	0.0030

През второто тримесечие на 2021г. показателят за незабавна ликвидност отчита подобрене, докато останалите показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на март 2021г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.5421	0.6139	0.6200
Общ дълг/Активи	0.8692	0.8718	0.8669
Общ дълг/Собствен капитал	6.6462	6.7854	6.5123
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.6462	7.7833	7.5123

Към 30.06.2021г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 31.03.2021г.

## 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 30.06.2021г. 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 1,11;

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 2.92.

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/

