

TEXIM BANK

Централно управление



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“ АД, 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“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100014187
 Борсов код на емисията: 3D4A
 Емитент: „Дивелъпмънт Асетс“ АД
 Период: 01.07.2021г.- 30.09.2021г.

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“ АД на 26.11.2018 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2021г. „Дивелъпмънт Асетс“ АД 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“ АД

Към 30.09.2021г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 37 873 хил. лв., отбелязвайки спад от 1,27% спрямо края на юни 2021г.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/	% от активите към 30.09.2021г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2021	
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	16	17	19	-5.88%	0.04%
Разходи за бъдещи периоди	318	338	357	-5.92%	0.84%
Отсрочени данъчни активи	56	43	78	30.23%	0.15%
Инвестиционни имоти	1290	1290	1290	0.00%	3.41%
Нетекущи активи	1 680	1 688	1 744	-0.47%	4.44%
Текущи активи					
Финансови активи	10902	10911	11327	-0.08%	28.79%
Предоставени заеми	3589	3212	4976	11.74%	9.48%
Търговски и други вземания	16545	17416	14983	-5.00%	43.69%
Предоставени аванси	914		808	***	2.41%
Вземания от свързани лица	4144	4196	3583	-1.24%	10.94%
Разходи за бъдещи периоди	90	293	95	-69.28%	0.24%
Пари и парични еквиваленти	9	645	15	-98.60%	0.02%
Текущи активи	36 193	36 673	35 787	-1.31%	95.56%
Общо активи	37 873	38 361	37 531	-1.27%	100.00%

Нетекущите активи намаляват спрямо предходния тримесечен период с 0,47% основно поради спад на „разходи за бъдещи периоди“, както и при текущите активи се наблюдава спад от 1,31% основно поради отчетен спад в графа „търговски и други вземания“ и „пари и парични еквиваленти“.

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

Към 30.09.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 1,27% спрямо 30.06.2021г.

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/	% от СК и Пасивите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2021	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.17%
Резерви	39	39	32	0.00%	0.10%
Неразпределена печалба/загуба	318	369	181	-13.82%	0.84%
Общо капитал	4 966	5 017	4 822	-1.02%	13.11%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по заеми	18550	20795	23040	-10.80%	48.98%
Нетекущи пасиви	18 550	20 795	23 040	-10.80%	48.98%
Текущи					0.00%
Задължения по заеми	7174	7094	7016	1.13%	18.94%
Търговски и други задължения	2173	2142	2154	1.45%	5.74%
Данъчни и др задължения	11	7	4	57.14%	0.03%
Текуща част от нетекущи задължения	4995	3069	502	62.76%	13.19%
Задължения към свързани лица	4	2	3	100.00%	0.01%
Получени аванси		235		-100.00%	0.00%
Текущи пасиви	14 357	12 549	9 679	14.41%	37.91%
Общо пасиви	32 907	33 344	32 719	-1.31%	86.89%
Общо собствен капитал и пасиви	37 873	38 361	37 541	-1.27%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 4 966 хил. лв., отчитащ спад от 1,02% спрямо края на юни 2021г.

Нетекущите пасиви намаляват към 30.09.2021г. с 10,80%, докато текущите пасиви бележат ръст от 14,41%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021/
	‘000 лв.	‘000 лв.	30.09.2020
Разходи за външни услуги	-17	-14	21.43%
Разходи за амортизация	-5		***
Разходи за персонала	-17	-15	13.33%
Други разходи	-19	-2	850.00%
Финансови разходи	-1570	-1588	-1.13%
Финансови приходи	1657	1638	1.16%
Приходи от дейността	1		***
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	30	19	57.89%
Печалба/(Загуба) преди данъци	30	19	57.89%
Разходи за данъци върху дохода	-20	-13	53.85%
Печалба/(Загуба) за периода	10	6	66.67%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	10	6	66.67%

През третото тримесечие на 2021г. се наблюдава ръст при финансовите приходи, докато финансовите разходи намаляват, като в края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 10 хил. лв., спрямо печалба от 6 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	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Текуща ликвидност	2.5209	2.9224	3.6974
Бърза ликвидност	2.5209	2.9224	3.6974
Незабавна ликвидност	0.0006	0.0514	0.0015

През третото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на юни 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4898	0.5421	0.6139
Общ дълг/Активи	0.8689	0.8692	0.8718
Общ дълг/Собствен капитал	6.6265	6.6462	6.7854
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.6265	7.6462	7.7833

Към 30.09.2021г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.06.2021г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Дивелъпмънт Асетс“ АД 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“ АД 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 30.09.2021г. 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 1,02;

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 2.52.

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/