

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: 01.10.2021г.- 31.12.2021г.

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 четвъртото 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 31.12.2021г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 35 536 хил. лв., отбелязвайки спад от 6,17% спрямо края на септември 2021г.

Активи	Q4 2021 ‘000 лв.	Q3 2021 ‘000 лв.	Q2 2021 ‘000 лв.	Q4 2021/ Q3 2021	% от активите към 31.12.2021г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	14	16	17	-12.50%	0.04%
Разходи за бъдещи периоди	299	318	338	-5.97%	0.84%
Отсрочени данъчни активи	34	56	43	-39.29%	0.10%
Инвестиционни имоти	1290	1290	1290	0.00%	3.63%
Финансови активи	50				0.14%
Нетекущи активи	1 687	1 680	1 688	0.42%	4.75%
Текущи активи					
Финансови активи	10957	10902	10911	0.50%	30.83%
Предоставени заеми	2723	3589	3212	-24.13%	7.66%
Търговски и други вземания	16109	16545	17416	-2.64%	45.33%
Предоставени аванси	1574	914		72.21%	4.43%
Вземания от свързани лица	2391	4144	4196	-42.30%	6.73%
Разходи за бъдещи периоди	81	90	293	-10.00%	0.23%
Пари и парични еквиваленти	13	9	645	44.44%	0.04%
Данъци за възстановяване	1				0.00%
Текущи активи	33 849	36 193	36 673	-6.48%	95.25%
Общо активи	35 536	37 873	38 361	-6.17%	100.00%

Нетекущите активи нарастват спрямо предходния тримесечен период с 0,42% поради ръст на „финансови активи“, докато при текущите активи се наблюдава спад от 6,48% основно поради отчетен спад в графа „вземания от свързани лица“.

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

Към 31.12.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 6,17% спрямо 30.09.2021г.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2021	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.97%
Резерви	39	39	39	0.00%	0.11%
Неразпределена печалба/загуба	348	318	369	9.43%	0.98%
Общо капитал	4 996	4 966	5 017	0.60%	14.06%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	18505	18550	20795	-0.24%	52.07%
Нетекущи пасиви	18 505	18 550	20 795	-0.24%	52.07%
Текущи					
Задължения по заеми	7297	7174	7094	1.71%	20.53%
Търговски и други задължения	15	2173	2142	-99.31%	0.04%
Данъчни и др задължения	15	11	7	36.36%	0.04%
Текуща част от нетекущи задължения	4706	4995	3069	-5.79%	13.24%
Задължения към свързани лица	2	4	2	-50.00%	0.01%
Получени аванси			235		
Текущи пасиви	12 035	14 357	12 549	-16.17%	33.87%
Общо пасиви	30 540	32 907	33 344	-7.19%	85.94%
Общо собствен капитал и пасиви	35 536	37 873	38 361	-6.17%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 4 996 хил. лв., отчитащ ръст от 0,60% спрямо края на септември 2021г.

Нетекущите пасиви намаляват към 31.12.2021г. с 0,24%, както и текущите пасиви бележат спад от 16,17%, дължащ се основно на графа „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021	Q4 2020	Q3 2021	Q3 2020	31.12.2021/ 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Разходи за външни услуги	-36	-24	-17	-14	50.00%
Разходи за амортизация	-7		-5		
Разходи за персонала	-24	-20	-17	-15	20.00%
Други разходи	-24	-4	-19	-2	500.00%
Финансови разходи	-1950	-2349	-1570	-1588	-16.99%
Финансови приходи	2121	2460	1657	1638	-13.78%
Приходи от дейността	1		1		***
Печалба/Загуба от опер. дейност	81	63	30	19	28.57%
Печалба/Загуба преди данъци	81	63	30	19	28.57%
Разходи за данъци върху дохода	-41	-18	-20	-13	127.78%
Печалба/Загуба за периода	40	45	10	6	-11.11%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	40	45	10	6	-11.11%

През четвъртото тримесечие на 2021г. се наблюдава спад при финансовите приходи, както и при финансовите разходи намаляват.

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 40 хил. лв., спрямо печалба от 45 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	2.8125	2.5209	2.9224
Бърза ликвидност	2.8125	2.5209	2.9224
Незабавна ликвидност	0.0011	0.0006	0.0514

През четвъртото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност на емитента бележат подобряване спрямо края на септември 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5207	0.4898	0.5421
Общ дълг/Активи	0.8594	0.8689	0.8692
Общ дълг/Собствен капитал	6.1129	6.6265	6.6462
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.1129	7.6265	7.6462

Към 31.12.2021г. показателят дългосрочен дълг/активи се влошава, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2021г.

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 Асетс“ 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0.86;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 1,05;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 2.81.

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/