



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
 Боров код на емисията: 3D4A
 Емитент: „Дивелъпмънт Асетс“ АД
 Период: 01.01.2022г.- 31.03.2022г.

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 първото тримесечие на 2022 г. „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 31.03.2022г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 36 049 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1,30% спрямо края на декември 2021г.

Активи	Q1 2022 ‘000 лв.	Q4 2021 ‘000 лв.	Q3 2021 ‘000 лв.	Q1 2022/ Q4 2021	% от активите към 31.03.2022г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	12	14	16	-14.29%	0.03%
Разходи за бъдещи периоди	280	299	318	-6.35%	0.78%
Отсрочени данъчни активи	22	28	56	-21.43%	0.06%
Инвестиционни имоти	1606	1606	1290	0.00%	4.46%
Финансови активи	50	50		0.00%	0.14%
Нетекущи активи	1 970	1 997	1 680	-1.35%	5.46%
Текущи активи					
Финансови активи	11151	10957	10902	1.77%	30.93%
Предоставени заеми	2709	2681	3589	1.04%	7.51%
Търговски и други вземания	16025	15892	16545	0.84%	44.45%
Предоставени аванси	1680	1574	914	6.73%	4.66%
Вземания от свързани лица	2410	2391	4144	0.79%	6.69%
Разходи за бъдещи периоди	102	81	90	25.93%	0.28%
Пари и парични еквиваленти	1	13	9	-92.31%	0.00%
Данъци за възстановяване	1	1		0.00%	0.00%
Текущи активи	34 079	33 590	36 193	1.46%	94.54%
Общо активи	36 049	35 587	37 873	1.30%	100.00%

Нетекущите активи намаляват спрямо предходния тримесечен период с 1,35%, докато при текущите активи се наблюдава ръст от 1,46% основно поради отчетен ръст в графа „финансови активи“.

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

Към 31.03.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 1,30% спрямо 31.12.2021г.

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/	% от СК и Пасивите към 31.03.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2021	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.79%
Резерви	39	39	39	0.00%	0.11%
Финансов резултат	492	397	318	23.93%	1.36%
Общо капитал	5 140	5 045	4 966	1.88%	14.26%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	18460	18505	18550	-0.24%	51.21%
Нетекущи пасиви	18 460	18 505	18 550	-0.24%	51.21%
Текущи					
Задължения по заеми	7378	7297	7174	1.11%	20.47%
Търговски и други задължения	32	15	2173	113.33%	0.09%
Данъчни и др задължения	18	15	11	20.00%	0.05%
Текуща част от нетекущи задължения	5019	4708	4995	6.61%	13.92%
Задължения към свързани лица	2	2	4	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	12 449	12 037	14 357	3.42%	34.53%
Общо пасиви	30 909	30 542	32 907	1.20%	85.74%
Общо собствен капитал и пасиви	36 049	35 587	37 873	1.30%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 140 хил. лв., отчитащ ръст от 1,88% спрямо края на декември 2021г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 31.12.2021г. с 0,24%, докато текущите пасиви бележат ръст от 3,42%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2020	31.03.2022/ 31.03.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Разходи за външни услуги	-10	-10	-36	-24	0.00%
Разходи за амортизация	-2	-2	-7		0.00%
Разходи за персонала	-7	-5	-24	-20	40.00%
Други разходи	-4	-8	-24	-4	-50.00%
Финансови разходи	-433	-469	-1950	-2349	-7.68%
Финансови приходи	557	356	2121	2460	56.46%
Приходи от дейността	0	1	1		-100.00%
Печалба/Загуба от оперативна д-ст	101	-137	81	63	***
Печалба/Загуба преди данъци	101	-137	81	63	***
Разходи за данъци върху дохода	-6	3	-41	-18	***
Печалба/Загуба за периода	95	-134	40	45	***
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	95	-134	40	45	***

През първото тримесечие на 2022г. се наблюдава ръст при финансовите приходи спрямо края на четвъртото тримесечие на 2021 г. съчетан със спад при финансовите разходи.

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 95 хил. лв., спрямо загубата от 134 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Текуща ликвидност	2.7375	2.7906	2.5209
Бърза ликвидност	2.7375	2.7906	2.5209
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0011	0.0006

През първото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5121	0.5200	0.4898
Общ дълг/Активи	0.8574	0.8582	0.8689
Общ дълг/Собствен капитал	6.0134	6.0539	6.6265
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.0134	7.0539	7.6265

Към 31.03.2022г. разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 31.12.2021г.

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 към края на разглежданото тримесечие лихвени плащания по облигационния заем.

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 31.03.2022 г. стойността на показателя е 0.8574;

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 1,25;

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 2.7375.

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/

