

# ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

## ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

Изх №:

54515-Е 2190 /30.08.2022 г.

**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:

  
/М. 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: 01.04.2022г.- 30.06.2022г.

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 второто 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 30.06.2022г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 36 388 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,94% спрямо края на март 2022г.

Активи	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q2 2022/ Q1 2021	% от активите към 30.06.2022г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини, с-ния и оборудване	10	12	14	-16.67%	0.03%
Разходи за бъдещи периоди	261	280	299	-6.79%	0.72%
Отсрочени данъчни активи	46	22	28	109.09%	0.13%
Инвестиционни имоти	1606	1606	1606	0.00%	4.41%
Финансови активи	50	50	50	0.00%	0.14%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>1 973</b>	<b>1 970</b>	<b>1 997</b>	<b>0.15%</b>	<b>5.42%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Финансови активи	11203	11151	10957	0.47%	30.79%
Предоставени заеми	2831	2709	2681	4.50%	7.78%
Търговски и други вземания	16273	16025	15892	1.55%	44.72%
Предоставени аванси	1588	1680	1574	-5.48%	4.36%
Вземания от свързани лица	2426	2410	2391	0.66%	6.67%
Разходи за бъдещи периоди	93	102	81	-8.82%	0.26%
Пари и парични еквиваленти		1	13	-100.00%	0.00%
Данъци за възстановяване	1	1	1	0.00%	0.00%
<b>Текущи активи</b>	<b>34 415</b>	<b>34 079</b>	<b>33 590</b>	<b>0.99%</b>	<b>94.58%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>36 388</b>	<b>36 049</b>	<b>35 587</b>	<b>0.94%</b>	<b>100.00%</b>

Поради ръст на „отсрочени данъчни активи“ нетекущите активи нарастват с 0,15% през второто тримесечие на 2022г. спрямо края на март 2022 г.

Текущите активи също отчитат ръст дължащ се основно на отчетените 16 273 хил. лв. „търговски и други вземания“

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

Към 30.06.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,94% спрямо 31.03.2022г.

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q2 2022/ Q1 2022	% от СК и Пасивите към 30.06.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.67%
Резерви	48	39	39	23.08%	0.13%
Финансов резултат	455	492	397	-7.52%	1.25%
<b>Общо капитал</b>	<b>5 112</b>	<b>5 140</b>	<b>5 045</b>	<b>-0.54%</b>	<b>14.05%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Търговски и други задължения	16215	18460	18505	-12.16%	44.56%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>16 215</b>	<b>18 460</b>	<b>18 505</b>	<b>-12.16%</b>	<b>44.56%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по заеми	7454	7378	7297	1.03%	20.48%
Търговски и други задължения	41	32	15	28.13%	0.11%
Данъчни и др задължения	22	18	15	22.22%	0.06%
Текуща част от нетекущи з-ния	7540	5019	4708	50.23%	20.72%
Задължения към свързани лица	4	2	2	100.00%	0.01%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>15 061</b>	<b>12 449</b>	<b>12 037</b>	<b>20.98%</b>	<b>41.39%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>31 276</b>	<b>30 909</b>	<b>30 542</b>	<b>1.19%</b>	<b>85.95%</b>
<b>Общо СК и пасиви</b>	<b>36 388</b>	<b>36 049</b>	<b>35 587</b>	<b>0.94%</b>	<b>100.00%</b>

Собственият капитал е в размер на 5 112 хил. лв., отчитащ ръст от 0,54% спрямо края на март 2022г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 31.03.2022г. с 12,16%, докато текущите пасиви бележат ръст от 20,98%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2022	Q2 2021	Q1 2022	Q1 2021	30.06.2022/ 30.06.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Печалба и загуби от операции с финансови инструменти		276			
Разходи за външни услуги	-21	-12	-10	-10	75.00%
Разходи за амортизация	-4	-4	-2	-2	0.00%
Разходи за персонала	-13	-11	-7	-5	18.18%
Други разходи	-7	-12	-4	-8	-41.67%
Печалби/Загуби от обезц., нетно		157			-100.00%
Финансови разходи	-1087	-924	-433	-469	17.64%
Финансови приходи	1181	622	557	356	89.87%
Приходи от дейността		1	0	1	-100.00%
<b>Печалба/Загуба от опер. д-ст</b>	<b>49</b>	<b>93</b>	<b>101</b>	<b>-137</b>	<b>-47.31%</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>49</b>	<b>93</b>	<b>101</b>	<b>-137</b>	<b>-47.31%</b>

Разходи за данъци върху дохода	18	-32	-6	3	***
Печалба/(Загуба) за периода	67	61	95	-134	9.84%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	67	61	95	-134	9.84%

През второто тримесечие на 2022г. се наблюдава ръст при финансовите приходи спрямо края на второто тримесечие на 2021 г. съчетан с ръст при финансовите разходи.

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 67 хил. лв., спрямо печалбата от 61 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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Текуща ликвидност	2.2850	2.7375	2.7906
Бърза ликвидност	2.2850	2.7375	2.7906
Незабавна ликвидност	0.0000	0.0001	0.0011

През второто тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на март 2022г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4456	0.5121	0.5200
Общ дълг/Активи	0.8595	0.8574	0.8582
Общ дълг/Собствен капитал	6.1182	6.0134	6.0539
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.1182	7.0134	7.0539

Към 30.06.2022г. показателят дългосрочен дълг/активи се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.03.2022г.

## 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).

Към края на разгледания тримесечен период, дължимите от Емитентът „Дивелъпмънт Асетс“ АД лихвено и главнично плащане с падеж 26.05.2022 г. са със забава.

#### 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 0.8595;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е 1,06;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е 2.285.

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 такава 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/

