



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: 01.07.2022г.- 30.09.2022г.

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 третото 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 30.09.2022г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 36 683 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,81% спрямо края на юни 2022г.

Активи	Q3 2022 ‘000 лв.	Q2 2022 ‘000 лв.	Q1 2022 ‘000 лв.	Q3 2022/ Q2 2022	% от активите към 30.09.2022г.
Имоти, машини, съораз. и оборудване	8	10	12	-20.00%	0.02%
Разходи за бъдещи периоди	242	261	280	-7.28%	0.66%
Отсрочени данъчни активи	55	46	22	19.57%	0.15%
Инвестиционни имоти	1606	1606	1606	0.00%	4.38%
Финансови активи	50	50	50	0.00%	0.14%
Нетекучи активи	1 961	1 973	1 970	-0.61%	5.35%
Финансови активи	11265	11203	11151	0.55%	30.71%
Предоставени заеми	1612	2831	2709	-43.06%	4.39%
Търговски и други вземания	17943	16273	16025	10.26%	48.91%
Предоставени аванси	1225	1588	1680	-22.86%	3.34%
Вземания от свързани лица	2584	2426	2410	6.51%	7.04%
Разходи за бъдещи периоди	84	93	102	-9.68%	0.23%
Пари и парични еквиваленти	8		1	***	0.02%
Данъци за възстановяване	1	1	1	0.00%	0.00%
Текущи активи	34 722	34 415	34 079	0.89%	94.65%
Общо активи	36 683	36 388	36 049	0.81%	100.00%

Основно поради спад на „разходи за бъдещи периоди“ нетекущите активи намаляват с 0,61% през третото тримесечие на 2022г. спрямо края на юни 2022 г., докато текущите активи отчитат ръст от 0,89% дължащ се основно на „търговски и други вземания“

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

Към 30.09.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,81% спрямо 30.06.2022г.

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/ Q2 2022	% от СК и Пасивите към 30.09.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.56%
Резерви	48	48	39	0.00%	0.13%
Финансов резултат	449	455	492	-1.32%	1.22%
Общо капитал	5 106	5 112	5 140	-0.12%	13.92%
Пасиви					
Търговски и други задължения	16170	16215	18460	-0.28%	44.08%
Нетекущи пасиви	16 170	16 215	18 460	-0.28%	44.08%
Задължения по заеми	7546	7454	7378	1.23%	20.57%
Търговски и други задължения	27	41	32	-34.15%	0.07%
Данъчни и др задължения	22	22	18	0.00%	0.06%
Текуща част от нетекущи задължения	7810	7540	5019	3.58%	21.29%
Задължения към свързани лица	2	4	2	-50.00%	0.01%
Текущи пасиви	15 407	15 061	12 449	2.30%	42.00%
Общо пасиви	31 577	31 276	30 909	0.96%	86.08%
Общо собствен капитал и пасиви	36 683	36 388	36 049	0.81%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 106 хил. лв., отчитащ спад от 0,12% спрямо края на юни 2022г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 30.06.2022г. с 0,28%, докато текущите пасиви бележат ръст от 2,30%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q32022	Q3 2021	Q2 2022	Q2 2021	30.09.2022/ 30.09.2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Печалба/загуби от опер. с фин. инстр.				276	
Разходи за външни услуги	-32	-17	-21	-12	88.24%
Разходи за амортизация	-5	-5	-4	-4	0.00%
Разходи за персонала	-20	-17	-13	-11	17.65%
Други разходи	-8	-19	-7	-12	-57.89%
Печалби/Загуби от обезц., нетно				157	***
Финансови разходи	-1553	-1570	-1087	-924	-1.08%
Финансови приходи	1650	1657	1181	622	-0.42%
Приходи от дейността	2	1		1	100.00%
Печалба/Загуба от опер. дейност	34	30	49	93	13.33%
Печалба/Загуба преди данъци	34	30	49	93	13.33%
Разходи за данъци върху дохода	27	-20	18	-32	***
Печалба/(Загуба) за периода	61	10	67	61	510.00%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	61	10	67	61	510.00%

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

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 61 хил. лв., спрямо печалбата от 10 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Текуща ликвидност	2.2537	2.2850	2.7375
Бърза ликвидност	2.2537	2.2850	2.7375
Незабавна ликвидност	0.0005	0.0000	0.0001

През третото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на юни 2022г., като изключение прави показателят за незабавна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4408	0.4456	0.5121
Общ дълг/Активи	0.8608	0.8595	0.8574
Общ дълг/Собствен капитал	6.1843	6.1182	6.0134
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.1843	7.1182	7.0134

Към 30.09.2022г. показателят дългосрочен дълг/активи се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 30.06.2022г.

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%.

-- 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.

-- 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.

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.

Към 30.09.2022г. емитентът спазва ангажимента си поетите финансови съотношения да са в рамките на допустимите задължения.

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/