



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: 01.10.2022г.- 31.12.2022г.

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 четвъртото 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 31.12.2022г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 31 938 хил. лв., отбелязвайки спад от 12,94% спрямо края на 2022г.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/ Q3 2022	% от активите към 31.12.2022г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудв.	6	8	10	-25.00%	0.02%
Разходи за бъдещи периоди	223	242	261	-7.85%	0.70%
Отсрочени данъчни активи		55	46	-100.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	1703	1606	1606	6.04%	5.33%
Финансови активи		50	50	-100.00%	0.00%
Нетекучи активи	1 932	1 961	1 973	-1.48%	6.05%
Текущи активи					
Финансови активи	11530	11265	11203	2.35%	36.10%
Предоставени заеми	759	1612	2831	-52.92%	2.38%
Търговски и други вземания	12211	17943	16273	-31.95%	38.23%
Предоставени аванси	1056	1225	1588	-13.80%	3.31%
Вземания от свързани лица	4346	2584	2426	68.19%	13.61%
Разходи за бъдещи периоди	80	84	93	-4.76%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	23	8		187.50%	0.07%
Данъци за възстановяване	1	1	1	0.00%	0.00%
Текущи активи	30 006	34 722	34 415	-13.58%	93.95%
Общо активи	31 938	36 683	36 388	-12.94%	100.00%

Нетекущите и текущите активи на емитента намаляват през четвъртото тимесечие на годината спрямо предходния тримесечен период, като при текущите се дължи основно на „търговски и други вземания“ на емитента.

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

Към 31.12.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 12,94% спрямо 30.09.2022г.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/	% от СК и Пасивите към 31.12.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	14.43%
Резерви	48	48	48	0.00%	0.15%
Финансов резултат	945	449	455	110.47%	2.96%
Общо капитал	5 602	5 106	5 112	9.71%	17.54%
Пасиви					
Нетекущи					0.00%
Търговски и други задължения	13945	16170	16215	-13.76%	43.66%
Нетекущи пасиви	13 945	16 170	16 215	-13.76%	43.66%
Текущи					0.00%
Задължения по заеми	7634	7546	7454	1.17%	23.90%
Търговски и други задължения	21	27	41	-22.22%	0.07%
Данъчни и др задължения	22	22	22	0.00%	0.07%
Текуща част от нетекущи з-ния	4712	7810	7540	-39.67%	14.75%
Задължения към свързани лица	2	2	4	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	12 391	15 407	15 061	-19.58%	38.80%
Общо пасиви	26 336	31 577	31 276	-16.60%	82.46%
Общо СК и пасиви	31 938	36 683	36 388	-12.94%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 602 хил. лв., отчитащ ръст от 9,71% спрямо края на септември 2022г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 30.09.2022г. с 13,76%, както и текущите пасиви бележат спад от 19,58%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2021	31.12.2022/
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	31.12.2021
Разходи за външни услуги	-58	-36	-32	-17	61.11%
Разходи за амортизация	-6	-7	-5	-5	-14.29%
Разходи за персонала	-27	-24	-20	-17	12.50%
Други разходи	-8	-528	-8	-19	-98.48%
Финансови разходи	-2245	-2198	-1553	-1570	2.14%
Финансови приходи	2850	2108	1650	1657	35.20%
Приходи от дейността	99	821	2	1	-87.94%
Печалба/Загуба от опер. дейност	605	136	34	30	344.85%
Печалба/(Загуба) преди данъци	605	136	34	30	344.85%
Разходи за данъци върху дохода	-48	-47	27	-20	2.13%
Печалба/(Загуба) за периода	557	89	61	10	525.84%
Общо всеобхватна печалба/загуба	557	89	61	10	525.84%

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

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба размер на 557 хил. лв., спрямо печалбата от 89 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Текуща ликвидност	2.4216	2.2537	2.2850
Бърза ликвидност	2.4216	2.2537	2.2850
Незабавна ликвидност	0.0019	0.0005	0.0000

През четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента бележат подобряване спрямо края на септември 2022г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4366	0.4408	0.4456
Общ дълг/Активи	0.8246	0.8608	0.8595
Общ дълг/Собствен капитал	4.7012	6.1843	6.1182
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.7012	7.1843	7.1182

През четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за платежоспособност на емитента бележат подобряване спрямо края на септември 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 проспекта 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).

Дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени и главнични плащания са извършени от емитента.

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 31.12.2022г. стойността на показателят е 0,82.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателят е 1,37.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателят е 2,42.

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

