

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изх. № 34515-Г-1207/19.5.2023г.

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. Видонова/

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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 г.

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 2023 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 31.03.2023 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 32 234 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,93% спрямо края на 2022г.

Активи	Q1 2023 ‘000 лв.	Q4 2022 ‘000 лв.	Q3 2022 ‘000 лв.	Q1 2023/ Q4 2022	% от активите към 31.03.2023г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	5	6	8	-16.67%	0.02%
Разходи за бъдещи периоди	204	223	242	-8.52%	0.63%
Отсрочени данъчни активи	9		55		0.03%
Инвестиционни имоти	1703	1703	1606	0.00%	5.28%
Финансови активи			50		
Нетекущи активи	1 921	1 932	1 961	-0.57%	5.96%
Текущи активи					
Финансови активи	11590	11530	11265	0.52%	35.96%
Предоставени заеми	1053	775	1612	35.87%	3.27%
Търговски и други вземания	11927	11939	17943	-0.10%	37.00%
Предоставени аванси	1225	1225	1225	0.00%	3.80%
Вземания от свързани лица	4433	4433	2584	0.00%	13.75%
Разходи за бъдещи периоди	82	81	84	1.23%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	3	23	8	-86.96%	0.01%
Данъци за възстановяване			1		0.00%
Текущи активи	30 313	30 006	34 722	1.02%	94.04%
Общо активи	32 234	31 938	36 683	0.93%	100.00%

Нетекущите активи отбелязват спад от 0,57%, докато текущите активи бележат ръст от 1,02% спрямо предходния тримесечен период основно поради ръст на „предоставени заеми“ на емитента.

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

Към 31.03.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,93% спрямо 31.12.2022 г.

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/ Q4 2022	% от СК и Пасивите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	14.30%
Резерви	48	48	48	0.00%	0.15%
Финансов резултат	969	941	449	2.98%	3.01%
Общо капитал	5 626	5 598	5 106	0.50%	17.45%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	13880	13945	16170	-0.47%	43.06%
Нетекущи пасиви	13 880	13 945	16 170	-0.47%	43.06%
Текущи					
Задължения по заеми	7719	7634	7546	1.11%	23.95%
Търговски и други задължения	24	19	27	26.32%	0.07%
Данъчни и др задължения	31	27	22	14.81%	0.10%
Текуща част от нетекущи з-ния	4952	4713	7810	5.07%	15.36%
Задължения към свързани лица	2	2	2	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	12 728	12 395	15 407	2.69%	39.49%
Общо пасиви	26 608	26 340	31 577	1.02%	82.55%
Общо СК и пасиви	32 234	31 938	36 683	0.93%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 626 хил. лв., отчитащ ръст от 0,5% спрямо края на декември 2022г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 31.12.2022г. с 0,47%, докато текущите пасиви бележат ръст от 2,69%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q4 2022	Q4 2021	31.03.2023/ 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Разходи за външни услуги	-28	-10	-58	-36	180.00%
Разходи за амортизация	-2	-2	-6	-7	0.00%
Разходи за персонала	-7	-7	-27	-24	0.00%
Други разходи	-4	-4	-8	-528	0.00%
Финансови разходи	-440	-433	-2245	-2198	1.62%
Финансови приходи	481	557	2850	2108	-13.64%
Приходи от дейността		0	99	821	
Печалба/(Загуба) от опер. д-ст	0	101	605	136	-100.00%
Печалба/(Загуба) преди данъци	0	101	605	136	-100.00%
Разходи за данъци върху дохода	-28	-6	-48	-47	366.67%
Печалба/(Загуба) за периода	-28	95	557	89	-129.47%
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	-28	95	557	89	-129.47%

През първото тримесечие на 2023г. се наблюдава спад при финансовите приходи спрямо края на първото тримесечие на 2022 г. съчетан с ръст при финансовите разходи.

В края на разглеждания период Дружеството реализира загуба в размер на 28 хил. лв., спрямо печалбата от 95 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Текуща ликвидност	2.3816	2.4208	2.2537
Бърза ликвидност	2.3816	2.4208	2.2537
Незабавна ликвидност	0.0002	0.0019	0.0005

През първото тримесечие на 2023 г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2022г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4306	0.4366	0.4408
Общ дълг/Активи	0.8255	0.8247	0.8608
Общ дълг/Собствен капитал	4.7295	4.7053	6.1843
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.7295	5.7053	7.1843

През първото тримесечие на 2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи бележи подобрене, докато останалите показатели се влошават към края на първото тримесечие на годината спрямо 31.12.2022 г.

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 Армеес“ 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 31.03.2023 г. стойността на показателят е 0,83.

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателят е 1,00.

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателят е 2,38.

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/

