

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изх. № 54515-Т-1896/22.08.2023 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: _____

/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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 32 579 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1,07% спрямо края на месец март 2023 г

Активи	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q1 2023/ Q2 2023	% от активите към 30.06.2023г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Имоти, машини, съоразж. и оборудване	3	5	6	-40.00%	0.01%
Разходи за бъдещи периоди	185	204	223	-9.31%	0.57%
Отсрочени данъчни активи		9		-100.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	1703	1703	1703	0.00%	5.23%
Нетекучи активи	1 891	1 921	1 932	-1.56%	5.80%
Текущи активи					
Финансови активи	11755	11590	11530	1.42%	36.08%
Предоставени заеми	1061	1053	775	0.76%	3.26%
Търговски и други вземания	12080	11927	11939	1.28%	37.08%
Предоставени аванси	1202	1225	1225	-1.88%	3.69%
Вземания от свързани лица	4508	4433	4433	1.69%	13.84%
Разходи за бъдещи периоди	81	82	81	-1.22%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	1	3	23	-66.67%	0.00%
Текущи активи	30 688	30 313	30 006	1.24%	94.20%
Общо активи	32 579	32 234	31 938	1.07%	100.00%

Нетекущите активи отбелязват спад от 1,56%, докато текущите активи бележат ръст от 1,24% спрямо предходния тримесечен период основно поради ръст на „финансови активи“ на емитента.

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

Към 30.06.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 1,07% спрямо 31.03.2023 г.

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q1 2023/ Q2 2023	% от СК и Пасивите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	14.15%
Резерви	48	48	48	0.00%	0.15%
Финансов резултат	956	969	941	-1.34%	2.93%
Общо капитал	5 613	5 626	5 598	-0.23%	17.23%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	13864	13880	13945	-0.12%	42.56%
Нетекущи пасиви	13 864	13 880	13 945	-0.12%	42.56%
Текущи					0.00%
Задължения по заеми	7804	7719	7634	1.10%	23.95%
Търговски и други задължения	27	24	19	12.50%	0.08%
Данъчни и др задължения	48	31	27	54.84%	0.15%
Текуща част от нетекущи задължения	5221	4952	4713	5.43%	16.03%
Задължения към свързани лица	2	2	2	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	13 102	12 728	12 395	2.94%	40.22%
Общо пасиви	26 966	26 608	26 340	1.35%	82.77%
Общо собствен капитал и пасиви	32 579	32 234	31 938	1.07%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 613 хил. лв., отчитащ спад от 0,23% спрямо края на март 2023 г.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 31.03.2023 г. с 0,12%, докато текущите пасиви бележат ръст от 2,94%, дължащ се основно на графа „текуща част от нетекущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2023	Q2 2022	Q1 2023	Q1 2022	30.06.2023/ 30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Разходи за външни услуги	-32	-21	-28	-10	52.38%
Разходи за амортизация	-3	-4	-2	-2	-25.00%
Разходи за персонала	-13	-13	-7	-7	0.00%
Други разходи	-23	-7	-4	-4	228.57%
Финансови разходи	-741	-1087	-440	-433	-31.83%
Финансови приходи	836	1181	481	557	-29.21%
Печалба/Загуба от опер. дейност	24	49	0	101	-51.02%
Печалба/(Загуба) преди данъци	24	49	0	101	-51.02%
Разходи за данъци върху дохода	-9	18	-28	-6	-150.00%
Печалба/(Загуба) за периода	15	67	-28	95	-77.61%
Общо печалба/(загуба) за периода	15	67	-28	95	-77.61%

През второто тримесечие на 2023 г. се наблюдава спад при финансовите приходи спрямо края на второто тримесечие на 2022 г. съчетан със спад при финансовите разходи.

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба в размер на 15 хил. лв., спрямо печалбата от 67 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	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Текуща ликвидност	2.3422	2.3816	2.4208
Бърза ликвидност	2.3422	2.3816	2.4208
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0002	0.0019

През второто тримесечие на 2023 г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на март 2023 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4256	0.4306	0.4366
Общ дълг/Активи	0.8277	0.8255	0.8247
Общ дълг/Собствен капитал	4.8042	4.7295	4.7053
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.8042	5.7295	5.7053

През второто тримесечие на 2023 г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават към края на второто тримесечие на годината спрямо 31.03.2023 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 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)). Дължимите лихвено и главнично плащане с падеж 26.05.2023 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 30.06.2023 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 30.06.2023 г. стойността на показателят е 1,04.

-- 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 30.06.2023 г. стойността на показателят е 2,34.

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/

