

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 31 340 хил. лв., отбелязвайки спад от 3,80% спрямо края на месец юни 2023 г

Активи	Q3 2023 ‘000 лв.	Q2 2023 ‘000 лв.	Q1 2023 ‘000 лв.	Q2 2023/ Q3 2023	% от активите към 30.09.2023г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, с-ния и оборудване	2	3	5	-33.33%	0.01%
Разходи за бъдещи периоди	165	185	204	-10.81%	0.53%
Отсрочени данъчни активи			9		0.00%
Инвестиционни имоти	1703	1703	1703	0.00%	5.43%
Нетекущи активи	1 870	1 891	1 921	-1.11%	5.97%
Текущи активи					
Финансови активи	11853	11755	11590	0.83%	37.82%
Предоставени заеми	987	1061	1053	-6.97%	3.15%
Търговски и други вземания	12295	12080	11927	1.78%	39.23%
Предоставени аванси	1202	1202	1225	0.00%	3.84%
Вземания от свързани лица	3038	4508	4433	-32.61%	9.69%
Разходи за бъдещи периоди	78	81	82	-3.70%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	16	1	3	1500.00%	0.05%
Текущи активи	29 470	30 688	30 313	-3.97%	94.03%
Общо активи	31 340	32 579	32 234	-3.80%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отбелязват спад, като при текущите е основно поради отчетените по-ниски стойности на „вземания от свързани лица“ спрямо предходния тримесечен период на годината.

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

Към 30.09.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 3,80% спрямо 30.06.2023 г.

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2023/	% от СК и Пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2023	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	14.71%
Резерви	104	48	48	116.67%	0.33%
Финансов резултат	913	956	969	-4.50%	2.91%
Общо капитал	5 626	5 613	5 626	0.23%	17.95%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	11644	13864	13880	-16.01%	37.15%
Нетекущи пасиви	11 644	13 864	13 880	-16.01%	37.15%
Текущи					
Задължения по заеми	7894	7804	7719	1.15%	25.19%
Търговски и други задължения	1198	27	24	4337.04%	3.82%
Данъчни и др задължения	49	48	31	2.08%	0.16%
Текуща част от нетекущи задължения	4927	5221	4952	-5.63%	15.72%
Задължения към свързани лица	2	2	2	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	14 070	13 102	12 728	7.39%	44.89%
Общо пасиви	25 714	26 966	26 608	-4.64%	82.05%
Общо собствен капитал и пасиви	31 340	32 579	32 234	-3.80%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 626 хил. лв., отчитащ ръст от 0,23% спрямо края на юни 2023 г., поради ръст в частта „резерви“.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 30.06.2023 г. с 16,01%, докато текущите пасиви бележат ръст от 7,39%, дължащ се основно на графа „търговски и др. задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2023	Q3 2022	Q2 2023	Q2 2022	30.09.2023/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.09.2022
Разходи за външни услуги	-57	-32	-32	-21	78.13%
Разходи за амортизация	-5	-5	-3	-4	0.00%
Разходи за персонала	-20	-20	-13	-13	0.00%
Други разходи	-24	-8	-23	-7	200.00%
Финансови разходи	-1307	-1553	-741	-1087	-15.84%
Финансови приходи	1475	1650	836	1181	-10.61%
Приходи от дейността		2			
Печалба/Загуба от опер. дейност	62	34	24	49	82.35%
Печалба/Загуба преди данъци	62	34	24	49	82.35%
Разходи за данъци върху дохода	-34	27	-9	18	***
Печалба/Загуба за периода	28	61	15	67	-54.10%
Общо всеобхватна печалба/Загуба за периода	28	61	15	67	-54.10%

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

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба в размер на 28 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Текуща ликвидност	2.0945	2.3422	2.3816
Бърза ликвидност	2.0945	2.3422	2.3816
Незабавна ликвидност	0.0011	0.0001	0.0002

През третото тримесечие на 2023 г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на юни 2023 г., 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3715	0.4256	0.4306
Общ дълг/Активи	0.8205	0.8277	0.8255
Общ дълг/Собствен капитал	4.5706	4.8042	4.7295
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.5706	5.8042	5.7295

През третото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват към края на третото тримесечие на годината спрямо 30.06.2023 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 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 емитентът.

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 30.09.2023 г. 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 30.09.2023 г. стойността на показателят 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 30.09.2023 г. стойността на показателят е 2,09.

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/

