

ТЕХИМ 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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 38 664 хил. лв., отбелязвайки ръст от 23,37% спрямо края на месец септември 2023 г.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от активите към 31.12.2023г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини, с-ния и оборудване	0	2	3	-100.00%	0.00%
Разходи за бъдещи периоди	146	165	185	-11.52%	0.38%
Инвестиционни имоти	1734	1703	1703	1.82%	4.48%
Нетекущи активи	1 880	1 870	1 891	0.53%	4.86%
Текущи активи					
Финансови активи	20332	11853	11755	71.53%	52.59%
Предоставени заеми	987	987	1061	0.00%	2.55%
Търговски и други вземания	10831	12295	12080	-11.91%	28.01%
Предоставени аванси	1202	1202	1202	0.00%	3.11%
Вземания от свързани лица	3349	3038	4508	10.24%	8.66%
Разходи за бъдещи периоди	79	78	81	1.28%	0.20%
Пари и парични еквиваленти	3	16	1	-81.25%	0.01%
Данъци за възстановяване	1	1		0.00%	0.00%
Текущи активи	36 784	29 470	30 688	24.82%	95.14%
Общо активи	38 664	31 340	32 579	23.37%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отбелязват ръст, като при текущите е основно поради отчетените по-високи стойности на „финансови активи“ спрямо предходния тримесечен период на годината.

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

Към 31.12.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 23,37% спрямо 30.09.2023 г.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от СК и Пасивите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	11.92%
Резерви	104	104	48	0.00%	0.27%
Финансов резултат	944	913	956	3.40%	2.44%
Общо капитал	5 657	5 626	5 613	0.55%	14.63%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	11600	11644	13864	-0.38%	30.00%
Нетекущи пасиви	11 600	11 644	13 864	-0.38%	30.00%
Текущи					
Задължения по заеми	12938	7894	7804	63.90%	33.46%
Търговски и други задължения	20	1198	27	-98.33%	0.05%
Данъчни и др задължения	17	49	48	-65.31%	0.04%
Текуща част от нетекущи задължения	5139	4927	5221	4.30%	13.29%
Задължения към свързани лица	2	2	2	0.00%	0.01%
Задължения към свързани предприятия	16				0.04%
Получени аванси	3275				8.47%
Текущи пасиви	21 407	14 070	13 102	52.15%	55.37%
Общо пасиви	33 007	25 714	26 966	28.36%	85.37%
Общо собствен капитал и пасиви	38 664	31 340	32 579	23.37%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 657 хил. лв., отчитащ ръст от 0,55% спрямо края на септември 2023 г., поради ръст в частта „финансов резултат“.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 30.09.2023 г. с 0,38%, докато текущите пасиви бележат ръст от 52,15%, дължащ се основно на графа „задължения по заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023	Q4 2022	Q3 2023	Q3 2022	31.12.2023/ 31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи	50	386			-87.05%
Разходи за външни услуги	-78	-55	-57	-32	78.13%
Разходи за амортизация	-6	-6	-5	-5	
Разходи за персонала	-27	-27	-20	-20	
Други разходи	-49	-14	-24	-8	200.00%
Финансови разходи	-1752	-2247	-1307	-1553	-15.84%
Финансови приходи	1956	2564	1475	1650	-10.61%
Приходи от дейността				2	-100.00%
Печалба/Загуба от опер. д-ст	94	601	62	34	82.35%
Печалба/Загуба преди данъци	94	601	62	34	82.35%
Разходи за данъци върху дохода	-35	-48	-34	27	-225.93%

Печалба/Загуба за периода	59	553	28	61	-54.10%
Общо всеобхватна печалба/загуба за периода	59	553	28	61	-54.10%

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

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба в размер на 59 хил. лв., спрямо печалбата от 553 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Текуща ликвидност	1.7183	2.0945	2.3422
Бърза ликвидност	1.7183	2.0945	2.3422
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0011	0.0001

През четвъртото тримесечие на 2023 г. показателите за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на септември 2023 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3000	0.3715	0.4256
Общ дълг/Активи	0.8537	0.8205	0.8277
Общ дълг/Собствен капитал	5.8347	4.5706	4.8042
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.8347	5.5706	5.8042

През четвъртото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 30.09.2023 г. Изключение прави показателят дългосрочен дълг/активи.

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 26.11.2023 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 31.12.2023 г. стойността на показателят е 0,85.

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателят е 1,07.

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателят е 1,72.

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/

