

ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеша” № 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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024 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 31.03.2024 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД са в размер на 36 625 хил. лв., отбелязвайки спад от 5,64% спрямо края на месец декември 2023 г.

Активи	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Q1 2024/ Q4 2023	% от активите към 31.03.2024г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съораз. и оборудване		0	2		
Разходи за бъдещи периоди	127	146	165	-13.01%	0.35%
Инвестиционни имоти	1734	1734	1703	0.00%	4.73%
Нетекущи активи	1 861	1 880	1 870	-1.01%	5.08%
Текущи активи					
Финансови активи	20639	20332	11853	1.51%	56.35%
Предоставени заеми	987	987	987	0.00%	2.69%
Търговски и други вземания	8417	10982	12295	-23.36%	22.98%
Предоставени аванси	1202	1202	1202	0.00%	3.28%
Вземания от свързани лица	3367	3349	3038	0.54%	9.19%
Разходи за бъдещи периоди	94	79	78	18.99%	0.26%
Пари и парични еквиваленти	57	3	16	1800.00%	0.16%
Данъци за възстановяване	1	1	1	0.00%	0.00%
Текущи активи	34 764	36 935	29 470	-5.88%	94.92%
Общо активи	36 625	38 815	31 340	-5.64%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отбелязват спад към 31.03.2024 г. спрямо 31.12.2023 г., като при текущите е основно поради отчетените по-високи стойности на „търговски и други вземания“ спрямо предходния тримесечен период на миналата годината.

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

Към 31.03.2024 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 5,64% спрямо 31.12.2023 г.

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Q1 2024/ Q4 2023	% от СК и Пасивите към 31.03.2024 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	4609	4609	4609	0.00%	12.58%
Резерви	104	104	104	0.00%	0.28%
Финансов резултат	1177	1094	913	7.59%	3.21%
Общо капитал	5 890	5 807	5 626	1.43%	16.08%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	9349	9400	11644	-0.54%	25.53%
Нетекущи пасиви	9 349	9 400	11 644	-0.54%	25.53%
Текущи					
Задължения по заеми	13141	12938	7894	1.57%	35.88%
Търговски и други задължения	22	20	1198	10.00%	0.06%
Данъчни и др задължения	18	17	49	5.88%	0.05%
Текуща част от нетекущи задължения	4908	7340	4927	-33.13%	13.40%
Задължения към свързани лица	7	2	2	250.00%	0.02%
Задължения към свързани предприятия	16	16		0.00%	0.04%
Получени аванси	3274	3275		-0.03%	8.94%
Текущи пасиви	21 386	23 608	14 070	-9.41%	58.39%
Общо пасиви	30 735	33 008	25 714	-6.89%	83.92%
Общо собствен капитал и пасиви	36 625	38 815	31 340	-5.64%	100.00%

Собственият капитал е в размер на 5 890 хил. лв., отчитащ ръст от 1,43% спрямо края на декември 2023 г., поради ръст в частта „финансов резултат“.

Нетекущите пасиви намаляват спрямо 31.12.2023 г. с 0,54%, както и текущите пасиви бележат спад от 9,41%, дължащ се основно на графа „текуща част от не текущи задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	31.03.2024/ 31.03.2023
Приходи	203		50	386	
Разходи за външни услуги	-7	-28	-78	-55	-75.00%
Разходи за амортизация		-2	-6	-6	-100.00%
Разходи за персонала	-11	-7	-27	-27	57.14%
Други разходи		-4	-49	-14	-100.00%
Финансови разходи	-562	-440	-1752	-2247	27.73%
Финансови приходи	454	481	1956	2564	-5.61%
Печалба/Загуба от оперативна д-ст	77	0	94	601	***
Печалба/(Загуба) преди данъци	77	0	94	601	***
Разходи за данъци върху дохода	6	28	-35	-48	-78.57%
Печалба/(Загуба) за периода	83	28	59	553	196.43%
Общо всеобхв. печалба/загуба	83	28	59	553	196.43%

През първото тримесечие на 2024 г. се наблюдава спад при финансовите приходи спрямо края на първото тримесечие на 2023 г. съчетан с ръст при финансовите разходи.

В края на разглеждания период Дружеството реализира печалба в размер на 83 хил. лв., спрямо печалбата от 28 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Текуща ликвидност	1.6255	1.5645	2.0945
Бърза ликвидност	1.6255	1.5645	2.0945
Незабавна ликвидност	0.0027	0.0001	0.0011

През първото тримесечие на 2024 г. показателите за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на декември 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2553	0.2422	0.3715
Общ дълг/Активи	0.8392	0.8504	0.8205
Общ дълг/Собствен капитал	5.2182	5.6842	4.5706
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.2182	6.6842	5.5706

През първото тримесечие на 2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 31.12.2023 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 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 31.03.2024 г. стойността на показателят е 0,84.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателят е 1,21.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателят е 1,63.

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/

