

Изх.№ 70/12.08.2024 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100014187,
ЕМИТИРАНА ОТ “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул.“Будапеща” №16,
гр.София - 1000**

**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, издадена от „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД (ISIN BG2100014187, Борсов код 3D4A), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
12.08.2024г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

ДОКЛАД
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Дивелъпмънт асетс“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100014187
 Борсов код на емисията: 3D4A
 Емитент: „Дивелъпмънт асетс“ АД
 Период: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 г.

Настоящия 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 „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Дивелъпмънт асетс“ АД на 26.11.2018 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2024г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Дивелъпмънт асетс“ АД е следният: 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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „Дивелъпмънт асетс“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2024 г. активите на „Дивелъпмънт асетс“ АД са 44 985 хил. лв., или с 3.07% по – малко от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2024 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q1 2024	% от активите към 30.06.2024 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	0	0	0.00%	5.54%
Инвестиционни имоти	1 734	1 734	0.00%	0.00%
Нематериални активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговска репутация	0	0	0.00%	0.00%
Финансови активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	0	0	0.00%	0.00%
Разходи за бъдещи периоди	108	127	-14.96%	0.35%
Активи по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи активи	1 842	1 861	-1.02%	5.89%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	8 346	13 974	-40.27%	26.67%
Финансови активи	20 902	20 639	1.27%	66.80%
Парични средства и парични еквиваленти	111	57	94.74%	0.35%
Разходи за бъдещи периоди	88	94	-6.38%	0.28%
Общо текущи активи	29 447	34 764	-15.29%	94.11%

Общо активи	31 289	36 625	-14.57%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

През второто тримесечие на 2024г. нетекущите активи на дружеството спадат с 19 хил.лв., спрямо предходния период.

Текущите активи на емитента отбелязват спад от 15.29%. Това се дължи главно на спад в текущите търговски и други вземания в размер на 5 538 хил.лв. Като цялото активите на дружеството спадат с 5 336 хил.лв за разглеждания период.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2024 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q1 2024	% от СК и пасивите към 30.06.2023 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	4 609	4 609	0.00%	14.73%
Резерви	125	104	20.19%	0.40%
Финансов резултат	1 092	1 177	-7.22%	3.49%
Общо собствен капитал	5 826	5 890	-1.09%	18.62%
Малцинтсвено участие	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	7 055	9 300	-24.14%	22.55%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	63	49	28.57%	0.20%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи пасиви	7 118	9 349	23.86%	22.75%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	18 345	21 386	-14.22%	58.63%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	18 345	21 386	-14.22%	58.63%
Общо пасиви	25 463	30 735	-17.15%	81.38%
Общо собствен капитал и пасиви	31 289	36 625	-14.57%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на „Дивелъпмънт асетс“ АД е в размер на 5 826 хил. лв., което представлява спад от 1.09% за периода. Това се дължи главно на пониския финансов резултат на дружеството, който намалява с 85 хил. лв., за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 2 231 хил. лв, като това се дължи на значително намаление в търговските и други задължения. Текущите пасиви на дружеството също бележат спад от 3 041 хил.лв за разглеждания период. Като цялото пасивите на дружество намаляват с 5 272 хил.лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2024 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q2 2023
Нетни приходи от продажби	305	235	29.79%
Приходи от финансираня	0	0	0.00%
Финансови приходи	830	601	38.10%
Извънредни приходи	0	0	0.00%
Общо приходи	1 135	836	35.77%
Разходи по икономически елементи	156	71	119.72%
Финансови разходи	952	741	28.48%
Общо разходи за дейността	1 108	812	36.45%
Печалба от дейността	27	24	12.50%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	0.00%
Общо разходи	1 108	812	36.45%
Печалба преди облагане с данъци	27	24	12.50%
Разходи за данъци	8	9	-11.1%
Печалба след облагане с данъци	19	15	26.67%
В т.ч. за малцинствено участие	0	0	0.00%
Нетна печалба за периода	19	15	26.67%

Към 30.06.2024г. „Дивелъпмънт асетс“ АД реализира увеличение в нетните приходи от продажби равно на 70 хил.лв. и увеличение във финансовите приходи на дружеството в размер на 229 хил.лв. Приходите на дружеството сумарно нарастват с 299 хил.лв през разглеждания период. Разходите на дружеството също нарастват с 296 хил.лв., като това се дължи както на ръст във финансовите разходи на дружеството, така и на ръст в разходите по икономически елементи. След отчитане на разходите за данъци върху печалбата, дружеството отбелязва ръст в нетната печалба за периода в размер на 4 хил.лв.

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 2024	Q1 2024
Текуща ликвидност	1.6052	1.6255
Бърза ликвидност	1.6004	1.6212
Незабавна ликвидност	1.1454	0.9677
Абсолютна ликвидност	0.0061	0.0027

В края на второто тримесечие на 2024г. част от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2024	Q1 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2275	0.2553
Общ дълг/Активи	0.8138	0.8392
Общ дълг/Собствен капитал	4.3706	5.2182
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.3706	6.2182

Към 30.06.2024г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на земането по Главницата и всички дължими лихви по облигационния заем "Дивелъпмънт асетс" АД е сключил застраховка при ЗАД „Армеец“ в полза на ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно 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 ходишна лихва.

Облигационният заем а за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален бой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual))

С решение на Общо събрание на облигационерите на "Дивелъпмънт асетс" АД, от 05.07.2024г. са приети промени в параметрите на облигационния заем, както следва:

1. Общото събрание на облигационерите дава съгласие за Прекратяване на сключения на 26.11.2018г., договор между „Тексим Банк“ АД и „Дивелъпмънт асетс“ АД като довереник, изпълняващ функцията „довереник на облигационерите“ по емисия облигации ISIN BG2100014187 емитирани от „Дивелъпмънт асетс“ АД.
2. Общото събрание на облигационерите одобрява ИП „АВС Финанс“ АД за довереник на облигационерите по емисията. Общото събрание на облигационерите одобрява и приема Проекта на договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ от „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров 117, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200511827 по емисия облигации с ISIN код: BG2100014187.

Към датата на настоящия доклад емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигациите.

4 Финансови показател

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели 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 %;

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е 0.8138 (**81.38%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.17**;

-- Коефициент на 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.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.61**;

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе 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.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София
12.08.2024г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор