

Изх.№ 58/25.05.2025г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100036248,
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 BG2100036248, Борсов код DASB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
25.05.2025г.

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: BG2100036248
 Борсов код на емисията: DASB
 Емитент: „Дивелъпмънт асетс“ АД
 Период: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 първото **тримесечие** на 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на „Дивелъпмънт асетс“ АД са 44 720 хил. лв., или с 0.11% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване				
Инвестиционни имоти	2 110	2 110	0%	4.72%
Нематериални активи				
Търговска репутация				
Финансови активи				
Търговски и други вземания				
Разходи за бъдещи периоди				
Активи по отсрочени данъци				
Общо нетекущи активи	2 110	2 110	0%	4.72%

Текущи активи

Материални запаси				
Търговски и други вземания	21 338	21 434	-0.45%	47.71%
Финансови активи	21 185	21 088	0.46%	47.37%
Парични средства и парични еквиваленти	3	2	50%	0.01%
Разходи за бъдещи периоди	84	36	133.33%	0.19%
Общо текущи активи	42 610	42 560	0.12%	95.29%
Общо активи	44 720	44 670	0.11%	100%

През третото тримесечие на 2024г. нетекущите активи на дружеството остават без промяна, спрямо предходния период.

Текущите активи на емитента отбелязват ръст от 0.12%. Това се дължи главно на ръст във финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	4 609	4 609	0%	10.31%
Резерви	125	104	20.19%	0.28%
Финансов резултат	1 253	1 271	-1.42%	2.80%
Общо собствен капитал	5 987	5 984	0.05%	13.38%
Малцинствено участие				
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	24 320	24 365	0.27%	54.38%
Приходи за бъдещи периоди				
Пасиви по отсрочени данъци	110	113	-2.65%	0.25%
Финансирания				
Общо нетекущи пасиви	24 430	24 478	-0.20%	54.64%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	14 303	14 208	0.67%	31.98%
Приходи за бъдещи периоди				
Финансирания				
Общо текущи пасиви	14 303	14 208	0.67%	31.98%
Общо пасиви	38 733	38 686	0.12%	86.62%
Общо собствен капитал и пасиви	44 720	44 670	0.11%	100%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „Дивелъпмънт асетс“ АД е в размер на 5 987 хил. лв., което представлява спад от 0.05% за периода. Това се дължи главно на ръст в резервите на дружеството, които се покачват с 20.19%, за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 48 хил. Лв. Текущите пасиви на дружеството бележат ръст от 0.67% за разглеждания период. Като цялото пасивите на дружество се увеличават с 0.12%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q1 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Нетни приходи от продажби	203	203	0%
Приходи от финансираня			
Финансови приходи	343	454	-24.45%
Извънредни приходи			
Общо приходи	546	657	-16.89%
Разходи по икономически елементи	27	18	50%
Финансови разходи	513	562	-8.72%
Общо разходи за дейността	540	580	-6.90%
Печалба от дейността	6	77	-92.21%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия			
Общо разходи	540	580	-6.90%
Печалба преди облагане с данъци	6	77	-92.21%
Разходи за данъци	-3	-6	50%
Печалба след облагане с данъци	9	83	-89.16%
В т.ч. за малцинствено участие			
Нетна печалба за периода	9	83	-89.16%

Към 31.03.2025г. „Дивелъпмънт асетс“ АД реализира същите нетни приходи от продажби равно като предходната година и спад във финансовите приходи на дружеството в размер на 111 хил.лв. Приходите на дружеството сумарно спадат с 121 хил.лв през разглеждания период. Разходите на дружеството също спадат с 40 хил.лв., като това се дължи както на значителен спад в печалбата от дейността. След отчитане на разходите за данъци върху печалбата, дружеството отбелязва спад в нетната печалба за периода в размер на 74 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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	2.9790	2.9954
Бърза ликвидност	2.9732	2.9929
Незабавна ликвидност	1.4920	1.5087
Абсолютна ликвидност	0.0002	0.0001

В края на първото тримесечие на 2025г. част от показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходните тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.5438	0.5454
Общ дълг/Активи	0.8636	0.8635
Общ дълг/Собствен капитал	6.4511	6.4460
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.4695	7.4649

Към 31.03.2025г. показателите за платежоспособност на емитента остават без значителна промяна 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.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, ще бъдат използвани за:

- диверсифициране на секторните рискове в структурата на групата чрез придобиване на участия в дъщерни дружества и асоциирани предприятия;
- финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия от групата;
- придобиване на вземания за формиране на регулярен лихвен доход;
- увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества;
- погасяване на задължения на дружеството и компаниите от групата, както и промяна в срочната структура на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигация.

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

4 Финансови показатели

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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.8636 (**86.36%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.14**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **2.98**;

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
25.05.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор