

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2019

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ ОТ 14.07.2020 Г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕДСТАВЯ КОМЕНТАР И АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПРОМЕНИТЕ В ТЯХ. ТОЙ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г., изготвен в регистрирания съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, одиторско дружество с одитор, отговорен за ангажимента Емилия Маринова

### Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България на 13.12.2016 г. с апортна вноска на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 7.12.2006 г. от едноличния собственик „Лизинг финанс“ ЕАД, с ЕИК: 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. Г. С. Раковски № 103.

На 29.12.2016 г. с договор за продажба на акции 100% от акциите от капитала на Дружеството са прехвърлени на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД.

На 29.03.2018 г. с договор за продажба на акции са прехвърлени 100% от капитала на „Дивелъпмънт груп“ АД.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

През отчетния период, предметът на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности. До 25 ноември 2018 г. основната дейност на Дружеството се е състояла в отдаване на под наем на недвижими имоти. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

### Структура на основния капитал

Едноличен собственик	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
„Дивелъпмънт Груп“ АД	100%	4 609 000	4 609

През отчетната 2019 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството.

Към 31 декември 2019 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

### Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31 декември 2019 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД е еднолично акционерно дружество.

Към 31 декември 2019 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Дима Климентова Шаранкова
2. Биляна Илиева Вълкова
3. Майя Ангелова Пенева

Изпълнителен директор на Дружеството е Дима Климентова Шаранкова.

#### Човешки ресурси

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма назначени служители.

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2019 г.	2018 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	38 743	43 415
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	547	554
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	38 196	42 861
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	4 886	4 703
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	22 000	22 000
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	11 857	16 712
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	38 743	43 415

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2019 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовото състояние.

#### Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	Пояснение	2019 г.	2018 г.
		'000 лв.	'000 лв.
Печалба от операции с финансови активи	14	407	646
Приходи от наем	-		108
Финансови приходи	15	1 802	408
Финансови разходи	15	(1 856)	(99)
Загуби от обезценки	24	(180)	(838)
Разходи за материали		-	(6)
Разходи за външни услуги	16	(37)	(144)
Разходи за персонала	17	(20)	(2)
Други разходи		(4)	(2)
Разходи за данъци върху дохода:	18	71	(7)



Печалба за годината		183	64
Доход на акция		0.0397 лв.	0.01389 лв.
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		183	64

### Преглед на дейността

#### Текущ финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2019 г. след данъци е печалба в размер на 183 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

#### Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2019г. дружеството не е изплащало дивиденди.

#### Финансови показатели

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2019 г.	2018 г.
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ</b>		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.1443	0.1218
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	6.9294	8.2132
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ</b>		
Коефициент на обща ликвидност	3.2214	2.5126
Коефициент на бърза ликвидност	3.2149	2.5126
Коефициент на незабавна ликвидност	0,8910	2.5117
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,0380	0.0003

#### Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2019 г. Дружеството не е реализирало изследователската и развойна дейност.

**Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценки на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През периода няма събития с необичаен характер, които да се отразят на дейността на емитента.

#### Стопански цели за 2020 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2020 г.:  
Целите на ръководството във връзка с управлението на Дружеството и през 2020г. са свързани основно с осигуряване на темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, разразилата се световна пандемия във връзка с появата на новия коронавирус COVID – 19 и в съответствие с



интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

#### **Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет**

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка, понастоящем в сила до 31 август 2020 г.

Тези обстоятелства доведоха до сериозни затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли в световен мащаб, което доведе до икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху дейността на множество предприятия от различни сектори на икономиката.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. В допълнение, увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на длъжниците на Дружеството и върху признатите от Дружеството очаквани кредитни загуби. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

#### **Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

През 2019 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

#### **Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:**

Получените брутни възнаграждения от Членовете на Съвета на директорите през 2019 г. са 20 хил. лв., както следва:

Биляна Илиева Вълкова – 6 720 лв.;

Майя Ангелова Пенева – 6 720 лв.;

Дима Климентова Шаранкова – 6 720 лв.

Освен посочените брутни възнаграждения за 2019г, членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямаат условни или разсрочени възнаграждения от 2019г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от Дружеството.

**Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети**



	Дима Климентова Шаранкова		Билиана Илиева Вълкова		Майя Ангелова Пенева	
Ограничено отговорен съдружник	„ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД с 99% от капитала		Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества		Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества	
Участие в управлението на дружества	<b>Функция, която изпълнява</b>	<b>Дружество</b>	<b>Функция, която изпълнява</b>	<b>Дружество</b>	<b>Функция, която изпълнява</b>	<b>Дружество</b>
	Управител	„Естакада“ ЕООД	Член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД	Член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД
	Управител	„ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД	Член на СД	„Алтерон“ АДСИЦ	Член на СД	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг
	Управител	„Пътица и съоръжения – ГМС“ ЕООД	Член на СД	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг	Член на СД	„Нео Лондон капитал“ АД
	Изпълнителен директор и член на СД	„Грийнхаус Стрелча“ АД	Член на СД	„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“		
			Член на СД	„Инфодом“ ЕАД от 03.01.2020		
Изпълнителен директор и член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД					

#### Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

#### Управление на капиталовия риск

Целите на „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД при управление на капитала са да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

#### Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове които са:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

### Основни положения за управление на риска

Членовете на управителния съвет носят отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

### Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси и търговски и други вземания.

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	10 118	15 073
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	28 001	27 698
<b>Общо финансови активи</b>	<b>38 119</b>	<b>42 771</b>

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 9 873 хил. лв. Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2019 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2019 г.	(482)	(412)	-	(894)
Признати загуби през периода	(195)	(314)	(2)	(511)
Обратно възстановени през периода	180	151	-	331
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>(497)</b>	<b>(575)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1 074)</b>



Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	8 127	636	17 310	9 431
Търговски и други задължения	358	4 027	-	-
<b>Общо</b>	<b>8 485</b>	<b>4 663</b>	<b>17 310</b>	<b>9 431</b>

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	3 538	638	13 479	14 527
Търговски и други задължения	12 000	1 572	-	-
Задължения към свързани лица	-	216	-	-
<b>Общо</b>	<b>15 538</b>	<b>2 426</b>	<b>13 479</b>	<b>14 527</b>

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

#### Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

#### Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 31.12.2019 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от BGN, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

#### Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по търговските си и облигационни заеми, тъй като те са с фиксирани лихвени проценти.

### **Оперативен риск**

Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

В началото на 2020г. в световен мащаб поради разпространението на нов коронавирус COVID-19 се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли, а СЗО обяви пандемия. Кризата, която предизвика пандемията от COVID-19, ни постави пред нови предизвикателства. Европейските държави и останалите силно засегнати държави по света въведоха според степента на разрастване на заразата различни мерки за ограничаването ѝ, които предвид непредвидимостта на разпространението ѝ постоянно се променяха. България също се съобрази с препоръките на СЗО и обяви извънредно положение, като се препоръчваше ограничаване на контактите във възможно най-голяма степен. Ръководството на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД се съобрази с препоръките на Министерство на здравеопазването, на СЗО, както и препоръките за организиране на работния процес, които Министерството на труда и социалната политика разпространи. Въведени бяха мерки за намаляване на социалните контакти, както и работата от къщи по време на извънредното положение. Това доведе до относително забавяне в комуникация между отделните участници и изготвянето и одитирането на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г. Предвид ситуацията и динамиката на предприетите мерки от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но отчита че влошеният общ икономически климат в страната може да доведе до задълбочаване на междуфирмената задлъжнялост и забава в обслужване на фирмените задължения, което да повлияе и дейността на Дружеството. Коронавирус пандемията ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на тези активи.

### **Оценяване по справедлива стойност**

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.



Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	2 621	7 494	-	10 118
<b>Общо</b>	<b>2 621</b>	<b>7 494</b>	<b>-</b>	<b>10 118</b>

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	11 849	3 224	-	15 073
<b>Общо</b>	<b>11 849</b>	<b>3 224</b>	<b>-</b>	<b>15 073</b>

#### Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период, с изключение на финансови активи със балансова стойност към 31 декември 2019 г. в размер 4 768 хил. лв., които към 31 декември 2018 г. са класифицирани в ниво 1, а към 31 декември 2019 г. са класифицирани в ниво 2.

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата. Всички финансови активи на Дружеството, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност.

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани в ниво 2, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител.

#### Политика и процедури за управление на капитал

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>4 886</b>	<b>4 703</b>
Общо задължения	33 857	38 712
- Пари и парични еквиваленти	(441)	(5)
<b>Нетен дълг</b>	<b>33 416</b>	<b>38 707</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>38 573</b>	<b>43 410</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>87,24%</b>	<b>89,17%</b>

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на следните съотношения на база финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2019 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 87,4%;
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1,05. Към 31.12.2019 г. това съотношение е в размер на 1,06;
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2019 г. това съотношение е в размер на 3,22 на база индивидуален финансов отчет.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2019 г.

Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е посочена в т.1 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

**Друга информация, съгласно Наредба №2/17.09.2003г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа**

**2. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.**

Дружеството оперира изцяло на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност или търговия със стоки. През 2019г. основната дейност на дружеството е свързана с покупка на финансови инструменти на атрактивни цени и реализирането на доходност при продажбата им.



Вид приход	2019	%	2018	%
	'000 лв.		'000 лв.	
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	338	15,30%	646	61,29%
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	36	1,63%	-	
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	33	1,49%	-	
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	883	39,97%	408	38,71%
Приходи от лихви по договори за цесии	703	31,82%	-	
Приходи от неустойки	216	9,78%		
<b>Общо</b>	<b>2 209</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 054</b>	<b>100,00%</b>

3. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно. Дружеството оперира изцяло на национален пазар и не извършва производствена дейност, няма източници за снабдяване с материали и услуги.

4. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството. Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 1 от настоящия доклад.

5. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента. Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### Сделки със собственици

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Получени заеми	-	206
Върнати заеми	(206)	-
Признати разходи за лихви	(4)	-
Платени лихви	(4)	-
Предоставени заеми	(1 985)	-
Възстановени предоставени заеми	1 771	237
Признати приходи от лихви	42	57
Получени лихви	42	-

Получени плащания по други вземания	530	-
Покупка на вземания	-	1 539

**Сделки с други свързани лица под общ контрол**

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Цедирани вземания	(57)	-
Постъпления по цедирани вземания	50	
Получени услуги	(1)	

**Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	20	2
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

**Разчети със свързани лица в края на периода**

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собствениците	212	-
- други свързани лица под общ контрол	7	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>219</b>	<b>-</b>

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- собствениците	-	206
- ключов управленски персонал	2	-
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>206</b>

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2020 г. Заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 2 хил. лв.

Задълженията по облигационния заем към свързани лица към 31 декември 2019 г. са в размер на 80 хил. лв.

Дружеството не е сключвало други съществени договори, извън тези, свързани с дейността му.



**6. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**  
През 2019 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**7. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.**  
През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството и не са възникнали други условни пасиви за Дружеството.

**8. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.**

Емитентът няма дялови участия в други дружества в страната и чужбина. Инвестициите на дружеството в ценни книжа са с търговска цел и не надхвърлят 5% от капитала на съответното дружество.

**9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.**

През 2019г. „Дивелъпмънт Асетс” АД няма сключени договори за банкови кредити.

Задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Облигационни заеми	764	90	22 000	22 000
Задължение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 787	2 816	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 551</b>	<b>2 906</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 6,10 % и 7%.

**Задължения по облигационен заем**

Вид	2019 г. '000 лв.	2018 г. '000 лв.
Облигационен заем	22 000	22 000
<b>ОБЩО:</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

На 26.11.2018 г. „Дивелъпмънт Асетс” ЕАД издава емисия облигация със следните параметри:  
ISIN код: BG2100014187

Размер на облигационния заем: 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева

Валута на облигационния заем: ЛЕВ

Брой корпоративни облигации: 22 000 (двадесет и две хиляди) броя

Дата на издаване: 26 ноември 2018 г.

Вид на корпоративните облигации: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

Срочност: 8 (осем) години

Обезпечение: застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации. Облигационния заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 26.05.2019 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 26.11.2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 26.05.2022 г., отново на 6 месечен период, като последното главнично плащане следва да бъде направено на 26.11.2026 г. Считано от 23.05.2019 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка „Разни финансови загуби“ в ползва на Банката довереник на облигационерите.

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2019 г. в размер на 762 хил. лв. (31 декември 2018 г: 90 хил. лв.) представлява лихви, от които 638 хил. лв. е лихвено плащане с падеж 26 ноември 2019 г.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на Дружеството и инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

**Информация за сключени договори от „Дивелъпмънт Груп“ АД – дружество майка на емитента, в качеството му на заемополучател**

Предприятието-майка има задължения по сключени договори за заем към 31.12.2019 г. в размер на 25 467 хил. лв. с падеж през 2020 г. и отпуснати при пазарни лихвени нива.

**10. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.**

Краткосрочните заеми на Дружеството, в размер на 14 775 хил. лв., са предоставени при средна годишна лихвени нива в размери между 6,00% и 7,00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2019 г. не е по-дълъг от една година.

Краткосрочните заеми, предоставени на Дружеството - майка, в размер на 214 хил. лв., са отпуснати при средна годишна лихвена в размер на 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2019 г. не е по-дълъг от една година.

Предприятието-майка има вземания по сключени договори за заеми към 31.12.2019 г. в размер на 6 094 хил. лв. с падеж през 2020 г. и опуснати при пазарни лихвени нива.

**11. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа през отчетния период.

**12. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Ръководството на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2019 г.

**13. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

През 2019 г. инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и средства от емитираната през 2018 г. емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2019 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.



#### Нетната стойност на активите към 31.12.2019 г.

Хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	38 196	1. Текущи пасиви	11 857
2. Нетекущи активи	547	2. Нетекущи пасиви	22 000
Общо активи:	38 743	Общо пасиви:	33 857
Нетна стойност на активите (NAV)	4 886		

#### Капиталова структура към 31.12.2019 г.

Хил. лв.	
Собствен капитал	4 886
Облигационни заеми	22 000
Текущи задължения	11 857

Към края на 2019 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 33 857 хил. лв. и се формира главно от облигационната емисия и други текущи заеми.

Към 31.12.2019 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 4.50.

#### 14. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с постигане на разумна доходност за акционерите при консервативни нива на риск. Реализирането им през 2020 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на COVID-19.

#### 15. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

#### 16. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

#### 17. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2019 г. не са извършвани промени в ръководството на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД.

#### 18. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.

Възнагражденията - брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на



Директорите:

Биляна Илиева Вълкова – член на СД – 6 720 лв.;

Майя Ангелова Пенева – член на СД - 6 720 лв.;

Дима Климентова Шаранкова – Изпълнителен член на СД - 6 720 лв.

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни парични и/или непарични възнаграждения.

През годината не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

През периода Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**20. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Към 31.12.2019 г. на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**21. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.**

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не оповестява информация по реда на Приложение № 11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал 1, т.4 към НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, приложима относно публичното дружество, защото смята, че по смисъла на дефиницията за публично дружество по реда на чл.110 от ЗППЦК, емитентите на облигации не попадат в обхвата на това определение.

Дружеството все още няма създаден Одитен комитет в съответствие с изискванията на чл. 107 от ЗНФО. Съветът на директорите ще го предложи в дневния ред при приемането на годишния финансов отчет за 2019 г. от едноличния собственик на капитала.

**Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСФО, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица е един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва позицията си на стабилна институция. През 2019 г. Дружеството прилага различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото си състояние.

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от облигационерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Дейността на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД през 2019 г. е в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.



### **Отговорности на ръководството**

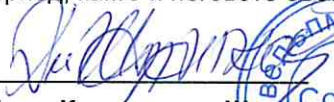
Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

  
(Дима Климентова Шаранкова)  
Изпълнителен директор  
„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД



гр. София

14.07.2020 г.