

**Пояснителни бележки по чл. 14 от Наредба 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар към публичното уведомление за финансовото състояние на индивидуална база на „Дивелъпмънт Асетс“ АД
01.01.2021 г. - 31.12.2021 г.**

1. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2021 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовата справка.

През м. декември 2021 г. дружеството е участвало в учредяването на Конкорд фонд – 8 – Алтернативен фонд АД с инвестиция в размер на 50 хил. лв., което представлява 96,15% от капитала на новоучреденото дружество.

Към края на съответното тримесечие активите на “Дивелъпмънт Асетс” АД възлизат на 35 536 хил. лв., спрямо 37 231 хил. лв. към края на 2020 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 4 996 хил. лв. спрямо 4 956 хил. лв. към края на 2020 г.

Към 31.12.2021 г. дружеството отчита финансови приходи в размер на 2 121 хил. лв., спрямо 2 252 хил. към края на сравнимия период на 2020 г. Финансовите разходи за този период възлизат на 1 950 хил. лв., спрямо 2 342 хил. лв. финансови разходи за сравнимия период на 2020г. Разходите за дейността на Дружеството към 31 декември 2021 г. възлизат на 91 хил. лв. спрямо 57 хил. лв. за сравнимия период на 2020 г.

Реализираният финансов резултат на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 31.12.2021 г. е нетна печалба в размер на 40 хил. лв., спрямо печалба от 70 хил. лв. през сравнимия период за 2020 г.

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

В обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове – пазарен, кредитен и ликвиден.

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.

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 от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти. Максимално поетият кредитен риск представлява балансовата сума на финансовите активи, включително вземанията от свързаните лица в баланса.

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

Към 31 декември 2021 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми.

Риск от Форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития – природни бедствия, саботажни, военни и терористични актове, пандемии и други събития с неочакван характер могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. При някои събития с такъв характер не е предвидена възможност за застраховка.

В началото на 2020 г. в световен мащаб се разпространи нов коронавирус COVID – 19, което доведе до затруднение в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли, а СЗО обяви пандемия. България също се съобрази с препоръките на СЗО и обяви извънредно положение, препоръчително бе ограничаване на контактите и дистанционно организиране на работния процес там, където това е приложимо. Обявена бе извънредна епидемична обстановка, чийто срок беше удължаван няколко пъти и към момента е до 31 март 2022 г.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси. Обявената в следствие извънредна епидемична обстановка редуцира част от мерките, които бяха въведени по време на извънредното положение, но въпреки това актуалните мерки също оказват влияние върху икономическата активност в страната. През почти цялата 2020 година и впоследствие и през 2021 година в различни държави по света бяха въведени различни ограничителни мерки, включително някои ограничения в пътувания и транспорт, поставяне на отделни хора, както и на цели населени места и райони под пълна или частична карантина, като Европа е един от най-засегнатите от пандемията континенти като цяло. Тези ограничения се отразиха на доставките и доведоха до икономически затруднения за стопанските субекти и забавяне на икономическото развитие в Европа и други части на света. Огромен брой хора загубиха работните си места, както в Република България, така и в Европа и в целия свят.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични. На база текущото развитие на пандемията се вземат съответните решения, държавните органи предприемат редица мерки за подкрепа на бизнеса в страната, приемат се специални закони за подкрепа на икономическите агенти с цел преодоляване на трудностите от въведените ограничения и намаляване на последиците от COVID – 19. До края на 2021 година реално не беше възстановен нормалния икономически живот, както в страната, така и в чужбина.

През 2020 г. започна разработването и тестване на ваксини срещу COVID-19, като това се случваше в няколко държави с различни темпове и успехи при изпитанията. В края на 2020 година, както и в началото на 2021 година, въз основа на положителни оценки от Европейската агенция по лекарствата, Европейската комисия към ЕС даде разрешение за употреба на територията на ЕС на четири ваксини срещу COVID-19. Ваксинацията започна едновременно в целия ЕС на 27 декември 2020 г. и продължи през цялата 2021 г. Очакванията са при ваксиниране на достатъчно на брой жители на ЕС и в световен мащаб като цяло, да се намали значително разпространението на вируса и съответно на болестта COVID-19. Все още не може да се направи прогноза дали това ще стане в рамките на 2022 г. и ако да, то по кое време на годината. В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При продължителни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти. Предвид ситуацията и нейната динамиката, 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 задължениост 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.

3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

Към края на отчетния период Дружеството има краткосрочни вземания от свързани лица в размер на 2 391 хил. лв. Дружеството няма задължения към свързани лица към края на отчетния период.

През м. ноември 2021 г. е сключен договор за особен залог на 13 980 броя дяла от НДФ „Динамик“, собственост на Дружеството, с пазарна стойност към 31.12.2021 г. в размер на 143 хил. лв. като обезпечение по банков кредит на свързани лица.

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

През разглеждания период няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

31.01.2022 г.
гр. София

.....
/Дима Шаранкова/ - Изп. директор