

# МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

## „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД

30.06.2022г.

*Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Дивелъпмънт асетс” АД е съставен към 30 Юни 2022г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 12 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г.*

### Обща информация за Групата

Групата на „Дивелъпмънт Асетс” АД се състои от Дружеството майка „Дивелъпмънт Асетс” АД и дъщерното му дружество Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД.

„Дивелъпмънт Асетс” АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 204372726.

Предметът на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупка-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. Братя Бъкстон №40.

През 2021 г. едноличният собственик на капитала е продал акции от капитала на Дивелъпмънт Асетс ЕАД на трети лица и дружеството се преобразува от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество.

Дружеството – майка няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Структура на основния капитал	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
Дивелъпмънт Груп АД	75.05%	3 459 000	3 459
НДФ Динамик	9.98%	460 000	460
НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут Ийст Юръп”	14.97%	690 000	690

През отчетния период не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството - майка.

Към 30 Юни 2022 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД има инвестиция с участие в размер на 99,99% и номинална стойност 50 хил. лв. в Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд.

**Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД** е учредено през 2021 г. на Учредително събрание, проведено 01.12.2021 г. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 117.

Съдебната регистрация на Дъщерното дружество в Агенция по вписванията е от дата 06 декември 2021 г.

Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на глава деветнадесета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), който е друго предприятие за колективно инвестиране, различно от колективна инвестиционна схема.

Предметът на дейност на Дъщерното дружество е: Инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия дружеството инвестира във финансови инструменти, вкл. деривативни финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск.

Дейността на Дружеството като алтернативен инвестиционен фонд се управлява от Лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове (ЛУАИФ), което е получило лиценз или разрешение в съответствие с изискванията на ЗДКИСДПКИ. За предлагане на акциите на алтернативния инвестиционен фонд следва да бъде спазена процедурата по реда на чл. 239 от ЗДКИСДПКИ пред Комисия за финансов надзор. Ръководството на дружеството е в процес на изготвяне на необходимата документация.

Управляващо дружество е УД Конкорд Асет Мениджмънт АД, вписано като лице управляващо алтернативни инвестиционни фондове с решение №407-ЛУАИФ от 15.06.2016 година Комисията за финансов надзор. През 2021 г. управляващото

Към 30.06.2021 г. в Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД няма назначени служители.

### **Финансов резултат**

Междинният финансов резултат от дейността на Групата на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 30 Юни 2022. е печалба в размер на 48 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 30 юни 2022 г. е 36 368 хил. лв. спрямо 35 586 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Текущите активи към 30 юни 2022 г. са 34 445 хил. лв. в сравнение с 33 639 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Нетекущите активи на Групата към края на текущия отчетен период са 1 923 хил. лв. в сравнение с 1 947 хил. лв. към края на 2021 г.

Текущите пасиви на Групата към 30 юни 2022 г. са в размер на 15 063 хил. лв., от които текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2022 г. в размер на 7 342 хил. лв и текуща част от банков заем 199 хил. лв. спрямо 31 декември 2021 г. същите са в размер на 12 039 хил. лв., от които текуща част от задължение по облигационен заем – 4 527 хил. лв. и текуща част по банков заем – 181 хил. Нетекущите пасиви на Групата са сформирани от задължение по емитирани облигации и банков кредит за финансиране покупката на инвестиционен имот и към 30 юни 2022г. възлизат на 16 215 хил. лв. в сравнение с 18 505 хил. лв. към 31.12.2021г.

Собственият капитал на Групата към края на отчетния период е в размер на 5 090 хил. лв. Собственият капитал се състои от акционерен капитал 4 609 хил. лв, резерви - 48 хил. лв. и неразпределена печалба от 433 хил. лв.

### **Важни събития за периода 01.01.2022г. - 30.06.2022г.**

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 от 01 април 2022 г. тя е отменена.

През отчетния период на 2022г. все още бяха валидни различни ограничителни мерки във връзка с Ковид – 19. Ръководството на Дружеството - майка вече втора година прилага мерки, които да гарантират здравето и работоспособността на екипа и непрекъснатостта на бизнес процеса в съответствие с регулаторните задължения. Работният процес се осъществява при спазване на предпазните мерки за ограничаване на заразата и последващото ѝ разпространение.

Управляващо дружество на Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е УД Конкорд Асет Мениджмънт АД, което има предприети процедури и политики за непрекъсваемост в извънредна епидемична обстановка.

На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са – влошени икономически перспективи, значително увеличаване на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

На 21 февруари 2022г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022г. Министерството на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат оценени, но вече индикират за изключително сериозни ефекти върху глобалната икономика. Цените на енергията и суровините се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Ковид -19. Очакванията са ценовите сътресения да окажат влияние в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или продължи по-дълго време, икономическите щети ще бъдат значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват негативно въздействие върху световната икономика и финансовите пазари и ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

Ситуацията е изключително динамична и ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022г. но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и количеството на търгуемите финансови инструменти.

#### **Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година**

В обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове – пазарен, кредитен и ликвиден. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството на Групата следи текущо финансовите рискове и търси начин за минимализиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на Групата.

### **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**

Групата е изложена на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 30 юни 2021 г. Групата не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от BGN, поради което Групата не е изложена 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.

Към 30 юни 2022 г. предоставените и получени заеми от Групата, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.

### **Кредитен риск**

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Групата е изложена 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.

### **Вземания от клиенти**

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 кредитният риск.

### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че Групата не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Групата прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на

Групата.

### **Риск от Форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни събития – природни бедствия, саботажи, 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.

Започналата в началото на 2020г. пандемия, причинена от коронавирус COVID – 19 продължава да оказва влияние и към настоящия момент, въпреки че срокът на обявената епидемиологична обстановка бе отменен на 01 април 2022г. На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са – влошени икономически перспективи, значително увеличаване на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите. Предвид ситуацията и динамиката на предприетите мерки от държавните власти, ръководството на Групата 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 Групата. Коронавирус пандемията ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на тези активи.

През февруари 2022 г. вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация и някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутните пазари, цените на енергоносителите и горивата и значително обезценяване на рублията спрямо американския долар и еврото.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Групата няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период**

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол.



Няма сключвани или променяни сделките със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 22 - 23 от Междинния консолидиран финансов отчет на Групата.

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

През периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г. Групата няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение т. 13 от Междинния консолидиран финансов отчет на Групата.

През периода 01.01.2022 г. – 30.06.2022 г. Групата няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 17 от Междинния консолидиран финансов отчет на Групата.

**Събития след отчетния период**

Не са възникнали корегирани събития или значителни некорегирани събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му.

\_\_\_\_\_ (Дима Климентова Шаранкова)

Изпълнителен директор

„Дивелъпмънт Асетс“ АД

гр. София

22.08.2022 г.

