

**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
01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.**

1. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2022 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовата справка.

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД възлизат на 31 938 хил. лв., спрямо 35 587 хил. лв. към края на 2021 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 5 602 хил. лв. спрямо 5 045 хил. лв. към края на 2021 г.

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита финансови приходи в размер на 2 850 хил. лв., спрямо 2 108 хил. към края на сравнимия период на 2021 г. Финансовите разходи за този период възлизат на 2245 хил. лв., спрямо 2 198 хил. лв. финансови разходи за сравнимия период на 2021г. Разходите за дейността на Дружеството към 31 декември 2022 г. възлизат на 99 хил. лв. спрямо 595 хил. лв. за сравнимия период на 2021 г.

Реализираният финансов резултат на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 31.12.2022 г. е нетна печалба в размер на 557 хил. лв., спрямо нетна печалба от 89 хил. лв. през сравнимия период за 2021 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 2022 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, саботаж, 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 от 01 април 2022 г. тя е отменена.

През отчетното тримесечие на 2022г. все още се спазваха различни ограничителни мерки във връзка с Ковид – 19. Ръководството на Дружеството 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.

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 Дружеството 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.

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 4 346 хил. лв. Дружеството няма задължения към свързани лица към края на отчетния период.

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

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

30.01.2023 г.
гр. София


/Дима Шаранкова/ - Изп. директор

