

# МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

## „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

30.06.2023г.

*Настоящият междинен доклад за дейността на „Дивелъпмънт асетс“ АД е съставен към 30 Юни 2023г. 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 дружеството

„Дивелъпмънт Асетс“ АД (Дружеството) 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.

До 22 юли 2021 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Дивелъпмънт Груп“ АД. На 23 юли 2021 г. НДФ Динамик придобива 9.98 % от капитала на Дивелъпмънт Асетс ЕАД и Дружеството се преобразува от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество. На 14 декември 2021 г. с джиро от затворен тип са прехвърлени 690 000 броя акции на НДФ Конкорд 7-Саут Ийст Юръп.

Дружеството 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.

На ОСА от 04 юли 2023г. е взето решение за промяна вида на акциите на Дружеството от налични в безналични. Обстоятелството за промяната на вида на акциите е вписано в ТР на 18 юли 2023г, на 21 юли 2023г. акциите са регисприрани в ЦД.

## **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България към 30 Юни 2023 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД е акционерно дружество. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Към 30 Юни 2023 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Дима Климентова Шаранкова
2. Биляна Илиева Вълкова
3. Николай Петев Петков

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Дима Климентова Шаранкова.

## **Вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014**

Дружеството оповестява регулярна информация до обществеността, Комисия за финансов надзор и регулирания пазар посредством електронна платформа INFOSTOCK <https://www.infostock.bg/infostock/control/search?ticker=3D4A>, както и на електронната си страница <http://development-assets.com>.

## **Човешки ресурси**

Към 30.06.2023 г. Дружеството няма назначени служители на трудов договор.

## **Финансов резултат**

Междинният финансов резултат от дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 30 Юни 2023 г. е печалба в размер на 15 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2023 г. е 32 579 хил. лв. спрямо 31 938 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Текущите активи към 30 юни 2023 г. са 30 688 хил. лв. в сравнение с 30 006 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Нетекущите активи на дружеството към края на текущия отчетен период са 1 891 хил. лв. в сравнение с 1 932 хил. лв. към края на 2022 г.

Текущите пасиви на Дружеството към 30 юни 2023 г. са в размер на 13 025 хил. лв., от които текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2023 г. в размер на 5 022 хил. лв и текуща част от банков заем 199 хил. лв. спрямо 31 декември 2022 г. същите са в размер на 12 347 хил. лв., от които текуща част от задължение по облигационен заем – 4 532 хил. лв. и текуща част по банков заем – 181 хил. Нетекущите пасиви на Дружеството са сформирани от задължение по емитирани облигации и банков кредит за финансиране покупката на инвестиционен имот и към 30 юни 2023г. възлизат на 13 835 хил. лв. в сравнение с 13 925 хил. лв. към 31.12.2022г.

Собственият капитал на Дружеството към края на отчетния период е в размер на 5 613 хил. лв. Собственият капитал се състои от акционерен капитал 4 609 хил. лв, резерви - 48 хил. лв. и неразпределена печалба от 956 хил. лв.

### **Важни събития за периода 01.01.2023г. - 30.06.2023г.**

През отчетния период не са настъпили събития, които да изискват корекции или допълнителни оповестявания в настоящия финансов отчет.

Икономиката на ЕС продължава да страда от последствията, причинени от пандемията и нейното рестартиране може и да не бъде толкова лесен процес, тъй като това зависи от поведението на потребителите и тяхната активност. Продължителната безработица, несигурността за работните места, както и ефекта на фалити, сливания и придобивания в световен мащаб може да забави този процес.

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

В обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено 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 Дружеството следи текущо финансовите рискове и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружеството.

#### **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 30 юни 2023 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.

Към 30 юни 2023 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, 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. 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.

## **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 дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството 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 Дружеството.

## **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.

## **Влияние на последиците от Covid-19**

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. Към момента на изготвяне на настоящия доклад е отпаднала извънредната епидемична обстановка в страната, като са преустановени въведените различни мерки за подпомагане възстановяването на икономиката.

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.

Растежът на икономиката на еврозоната е останал слаб през 2022 г. и в началото на 2023 г., до голяма степен поради свързаните с пандемията ограничения. Отваряне на най-засегнатите сектори от пандемията, и силен пазар на труда с повече заети хора ще подкрепят доходите, а от там и икономическата активност. Към момента икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, както за реалния ефект върху българската и световна икономика, така и за налични значими прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

### **Военен конфликт на територията на Украйна**

Важно събитие със силно отрицателно въздействие на международно ниво е започналата през м.февруари „специална военна операция” на Руската Федерация в 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 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 оказват 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.

Нарастващото геополитическо напрежение доведе до значително увеличение в колебанията на фондовите и валутните пазари, цените на енергоносителите и горивата и значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и еврото.

Тези събития се очаква да оказват влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажменти) 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.

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 2023г. но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и количеството на търгуемите финансови инструменти.

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

Свързаните лица на Дружеството 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 21 - 23 от Междинния финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г. Дивелъпмънт Асетс АД няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение т. 11- 12 от Междинния финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г. Дивелъпмънт Асетс АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 16 - 17 от Междинния финансов отчет на дружеството.

#### **Събития след отчетния период**

Не са възникнали корегиращи събития или значителни некорегиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му.

---

**(Дима Климентова Шаранкова)**

**Изпълнителен директор**

**„Дивелъпмънт Асетс“ АД**

**гр. София**

**31.07.2023 г.**