

**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**  
**01.01.2023 г. - 31.12.2023 г.**

**1. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2023 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовата справка.**

Към края на четвърто тримесечие на 2023г. активите на “Дивелъпмънт Асетс” АД възлизат на 38 664 хил. лв., спрямо 31 938 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 5 657 хил. лв. спрямо 5 598 хил. лв. към края на 2022 г.

Към 31.12.2023 г. дружеството отчита финансови приходи в размер на 1 956 хил. лв., спрямо 2 564 хил. към края на сравнимия период на 2022 г. Финансовите разходи за този период възлизат на 1 752 хил. лв., спрямо 2 247 хил. лв. финансови разходи за сравнимия период на 2022г. Разходите за дейността на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлизат на 160 хил. лв. спрямо 102 хил. лв. за сравнимия период на 2022 г.

Реализираният финансов резултат на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 31.12.2023 г. е нетна печалба в размер на 59 хил. лв., спрямо такава от 553 хил. лв. през сравнимия период за 2022 г.

След края на отчетния период (с вписване от 24.01.2024г.) е извършена промяна в състава на СД на „Дивелъпмънт Асетс“ АД – Дима Шаранкова е освободена като член на СД, а на нейно място е избрана Весела Манчева. Дружеството ще се представлява занапред от Николай Петков, самостоятелно.

**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 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.

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

**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.

В последните три години глобалната икономика бе изправена пред предизвикателството да се справя с COVID-19 пандемията и последиците от нея върху икономиката. Въпреки тенденцията за затихване на пандемията и отпадане на противоепидемичните мерки, продължават да са налице колебания на заболяемостта, като Дружеството остава изложено, както на потенциалния риск от нова ескалация, така и на въздействието на различни икономически последици от COVID-19 като инфлация и др.

През февруари 2022 г. започна военен конфликт между Украйна и Руската федерация, което създаде усложнена международна обстановка и доведе до налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица.

Инвазията на Русия в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от ковид кризата и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията. Събитията, свързани с военната инвазия на Русия в Украйна са динамични и непредвидими.

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 цените 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.

Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с която и да е от враждуващите страни, но геополитическата несигурност, произтичаща от войната в Украйна, както и наложените санкции оказват цялостен ефект върху влошаване на бизнес средата, в която Дружеството оперира. Освен ограниченията по отношение на активите, търгувани на руския пазар, военният конфликт оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. На този етап е много трудно да се направят конкретни прогнози за ефектите от тази криза тъй като те зависят от продължителността на конфликта, неговото разпространение в други държави, обхвата и продължителността на наложените санкции, както и от крайния изход от войната.

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. Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения и оборотните средства в резултат на войната в Украйна.

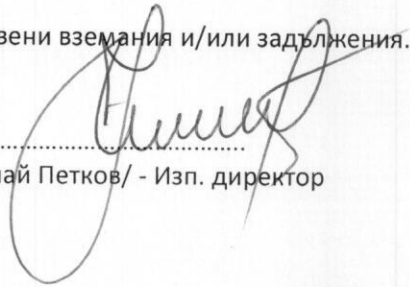
### **3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.**

Към края на отчетния период Дружеството има краткосрочни вземания от свързани лица в размер на 3 349 хил. лв. Към края на отчетния период е възникнало и задължение на Дружеството към свързани лица в размер на 16 хил. лв..

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

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

30.01.2024 г.  
гр. София

  
.....  
/Николай Петков/ - Изп. директор