

# МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

## „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД

30.06.2024 г.

*Настоящият междинен доклад за дейността на „Дивелъпмънт асетс” АД е съставен към 30 Юни 2024г. 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, попука на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности.

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

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

	30 юни 2024 Брой акции	30 юни 2024 %	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 539 000	55,09
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут Ийст Юръп	680 000	14,75	690 000	14,97
ДФ Плюс	920 000	19,96	920 000	19,96
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	455 500	9,88	460 000	9,98
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	247 500	5,38	-	-
<b>Общ брой акции</b>	<b>4 609 000</b>	<b>100,00</b>	<b>4 609 000</b>	<b>100,00</b>

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал.

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

## **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България към 30 Юни 2024 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД е акционерно дружество. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

На 24.01.2024г. е извършена промяна в състава на членовете на Съвета на директорите 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.

Към 30 Юни 2024 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Николай Петев Петков
2. Биляна Илиева Вълкова
3. Весела Пламенова Манчева

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Николай Петев Петков.

## **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 30.06.2024 г. Дружеството няма назначени служители на трудов договор.

## **Финансов резултат**

Междинният финансов резултат от дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 30 Юни 2024 г. е печалба в размер на 19 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2024 г. е 31 289 хил. лв. спрямо 38 815 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Текущите активи към 30 юни 2024 г. са 29 447 хил. лв. в сравнение с 36 935 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Нетекущите активи на дружеството към края на текущия отчетен период са 1 842 хил. лв. в сравнение с 1 880 хил. лв. към края на 2023 г.

Текущите пасиви на Дружеството към 30 юни 2024 г. са в размер на 18 345 хил. лв., спрямо 31 декември 2023 г. когато същите са били в размер на 23 608 хил. лв., Нетекущите пасиви на Дружеството възлизат на 7 118 хил. лв. в сравнение с 9 400 хил. лв. към 31.12.2023г.

Собственият капитал на Дружеството към края на отчетния период е в размер на 5 826 хил. лв, отбелязвайки незначителен ръст спрямо края на 2023г., когато е бил 5 807 хил. лв.

## **Важни събития за периода 01.01.2024г. - 30.06.2024г.**

На 24.01.2024г. е извършена промяна в състава на членовете на Съвета на директорите 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.

На 05 юли 2024 г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което се взе решение да бъде прекратен склучения на 26.11.2018 г., договор между „Тексим Банк“ АД (Банката Довереник на облигационерите) и „Дивелъпмънт Асетс“ АД. За нов довереник, изпълняващ функцията „довереник на облигационерите“ по емисия облигации ISIN BG2100014187 емитирани от „Дивелъпмънт Асетс“ АД, Общо събрание на облигационерите одобри ИП „АВС Финанс“ АД.

## **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 2024 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 2024 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, 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.

### **Влияние на военните конфликти на територията на Украйна и Близкия Изток върху дейността на Дружеството**

През 2024 г. продължават военните конфликти между Украйна и Руската федерация, както и в Близкия изток. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Икономическите санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определени банки от

международната система SWIFT и др. Конфликтът в близкия изток от своя страна дестабилизира глобални потоци на търговия и увеличи геополитическото напрежение.

В резултат на разразилата се криза и наложените санкции, цените на някои финансови активи, които са свързани със страните, въввлечени в конфликта – Украйна, Русия и Беларус, както и в съседните им страни, реализираха значителни спадове и това доведе до повишаване на два вида риск – ценови и кредитен. Рискът от ценови риск също се повишава поради разширяващият се конфликт в близкия изток. Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с която и да е от враждуващите страни, но геополитическата несигурност, оказва влияние върху капиталовите и финансови пазари като цяло в посока на тяхната волатилност.

Към датата на утвърждаването на финансовия отчет за издаване Дружеството счита, че актуалните правила и процедури осигуряват необходимата степен на сигурност, непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността.

#### **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.

В резултат на сключени договори за временна финансова помощ със собственици са възникнали вземания за Дружеството в размер на 4 334 хил. лв. (3 349 хил. лв. към края на 2023г.) със срок на погасяване през 2024 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия.

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

През периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г. Дивелъпмънт Асетс АД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 11- 12 от Междинния финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 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.

**Николай Петев Петков**  
**Изпълнителен директор**  
**„Дивелъпмънт Асетс“ АД**  
**гр. София**  
**30.07.2024 г.**