

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД

30.06.2021г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Дивелъпмънт асетс“ АД е съставен към 30 Юни 2021г. 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. 33, ал.1, т.2 от Наредба № 2 на КФН.

Обща информация за дружеството

„Дивелъпмънт асетс“ ЕАД (наричано по-нататък „Дружеството“) е регистрирано в Република България на 13.12.2016 г. с апортна вноска на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 7.12.2016 г. от едноличния собственик „Лизинг финанс“ ЕАД, с ЕИК: 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. Г. С. Раковски № 103.

На 29.12.2016 г. с договор за продажба на акции 100% от акциите от капитала на Дружеството са прехвърлени на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД.

На 29.03.2018 г. с договор за продажба на акции „Дивелъпмънт груп“ АД става притежател на 100% от акциите от капитала на Дружеството.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

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

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Структура на основния капитал

Едноличен собственик	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
„Дивелъпмънт Груп“ АД	100%	4 609 000	4 609

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

Към 30 Юни 2021 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 30 Юни 2021 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД е еднолично акционерно дружество.

Към 30 Юни 2021 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.

Човешки ресурси

Към 30.06.2021 г. Дружеството няма назначени служители.

Финансов резултат

Междинният финансов резултат от дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД към 30 Юни 2021. е печалба в размер на 61 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2021 г. е 38 361 хил. лв. спрямо 37 231 хил. лв. към 31 декември 2020 г. Текущите активи към 30 юни 2021 г. са 36 673 хил. лв. в сравнение с 35 469 хил. лв. към 31 декември 2020 г. Нетекущите активи на дружеството към края на текущия отчетен период са 1 688 хил. лв. в сравнение с 1 762 хил. лв. към края на 2020 г.

Текущите пасиви на Дружеството към 30 юни 2021 г. са в размер на 12 549 хил. лв., от които текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2021 г. в размер на 2 963 хил. лв и текуща част от банков заем 106 хил. лв. спрямо 31 декември 2020 г. същите са в размер на 9 190 хил. лв., от които текуща част от задължение по облигационен заем – 131 хил. лв. и текуща част по банков заем – 16 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 2021г. възлизат на 20 795 хил. лв. в сравнение с 23 085 хил. лв. към 31.12.2021г.

Собственият капитал на Дружеството към края на отчетния период е в размер на 5 017 хил. лв. Собственият капитал се състои от акционерен капитал 4 609 хил. лв, резерви - 39 хил. лв. и неразпределена печалба от 369 хил. лв.

Важни събития за периода 01.01.2021г. - 30.06.2021г.

В периода на съставяне на настоящия междинен финансов отчет обичайната икономическа дейност в световен мащаб, в частност и в България е сериозно нарушена поради разпространяващата се пандемия от корона вирус COVID 19. Епидемиологичната обстановка и наложените строги противоепидемични мерки и ограничения неминуемо водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност на всички стопански субекти в страната, в т.ч. и „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД. Съгласно действащото законодателство в Р. България при наличие на определени епидемични предпоставки е възможно обявяване на извънредна епидемична обстановка. Обявяването на извънредна епидемична обстановка позволява на държавните и общински власти въвеждане на редица ограничения в дейността на стопанските субекти с цел защита на живота и здравето на гражданите. През целия период на първо шестмесечие на 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на Дружеството. В приетия Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 е обърнато сериозно внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на SARS-CoV-2. В тази връзка и предвид епидемичната обстановка в страната, е възможно въвеждане на ограничителни мерки, които да окажат влияние на дейността на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията, Ръководството на Дружеството ежедневно следи динамиката в развитието на пандемията и адаптира своята дейност в съответствие с Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

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 2021 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 2021 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.

Започналата в началото на 2020г. пандемия, причинена от коронавирус COVID – 19 продължава да оказва влияние и към настоящия момент. Въпреки че фармацевтичните компании разработиха ваксини срещу коронавируса с надеждата за постигането на имунитет от по-широк кръг от населението, ваксинационната кампания все още продължава и голяма част от населението все още не е ваксинирана. Това поражда риск от последващи вълни от инфекция, както и мутиране на вируса по подобие на откритите наскоро вариации с по-силно заразен щам, което може да доведе до необходимост от адаптиране на ваксините. В този смисъл в различните държави скоростта на връщането на икономическите нива преди COVID-19 ще зависи от степента на заразата и достъпа до ваксини, като е възможно да се наблюдават различни темпове на възстановяване на икономическата активност на местните пазари.

Предвид ситуацията и динамиката на предприетите мерки от държавните власти, ръководството на Дружеството 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 задължнялост и забава в обслужване на фирмените задължения, което да повлияе и дейността на Дружеството. Коронавирус пандемията ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на тези активи.

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“ ЕАД

гр. София

19.07.2021 г.

