

**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 „Дивелъпмънт Асетс“ АД
01.01.2024 г. - 31.12.2024 г.**

1. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2024 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовата справка.

Към края на четвърто тримесечие на 2024 г. активите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД възлизат на 44 670 хил. лв., спрямо 38 815 хил. лв. към края на 2023 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 5 984 хил. лв. спрямо 5 807 хил. лв. към края на 2023 г.

Към 31.12.2024 г. дружеството отчита финансови приходи в размер на 2033 хил. лв., спрямо 1 956 хил. към края на сравнимия период на 2023 г. Финансовите разходи за този период възлизат на 2 457 хил. лв., спрямо 1 752 хил. лв. за сравнимия период на 2023 г. Разходите за дейността на Дружеството към 31 декември 2024 г. също се повишават.

В крайна сметка реализираният финансов резултат на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 31.12.2024 г. е нетна печалба в размер на 177 хил. лв., спрямо такава от 59 хил. лв. през сравнимия период на 2023 г.

На 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.

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.

На заседание от 15.08.2024 г. Съветът на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, взе решение за издаване на поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации със следните параметри на облигационния заем:

- главница в размер на 24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева;
- срок – 9 години (108 месеца);
- лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.50%, но не по-малко от 2.50% и не повече от 5.00%;
- периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- цел на облигационния заем – средствата от първичното частно предлагане ще бъдат използвани за:
 - диверсифициране на секторните рискове в структурата на групата чрез придобиване на участия в дъщерни дружества и асоциирани предприятия;
 - финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия от групата;
 - придобиване на вземания за формиране на регулярен лихвен доход;
 - увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества;
 - погасяване на задължения на дружеството и компаниите от групата, както и промяна в срочната структура на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигацията.

На заседание на Съвета на директорите на "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД, проведено на 27.08.2024 г. беше взето решение за изкупуване на до 22 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100014187 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. В изпълнение на взетото решение и след сключени сделки на „Българска

фондова борса“ АД в периода 28.08.2024 г. - 02.09.2024 г. , "ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС" АД придоби 22 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100014187.

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 декекври 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.

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

Риск от Форсмажорни обстоятелства

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, въвлечени 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.

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 11 976 хил. лв. Към края на отчетния период е възникнало и задължение на Дружеството към свързани лица в размер на 40 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, освен произтичащите задължения от описаното вече в точка 1 емитиране на нов облигационен заем.

30.01.2025 г.
гр. София

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