

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран финансов отчет

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

31 декември 2021 г.

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към годишния консолидиран финансов отчет	6
Годишен консолидиран доклад за дейността	33
Декларация за корпоративно управление	56
Декларация от отговорните лица	65
Доклад на независимия одитор	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Оборудване	6	14	21
Инвестиционни имоти	7	1 606	1 290
Предплащания и други активи	8	299	376
Отсрочени данъчни активи	9	28	75
Нетекущи активи		1 947	1 762
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	10	10 957	11 284
Вземания по предоставени заеми	11	2 681	5 012
Вземания по цесии и други вземания	12	17 172	15 349
Вземания от свързани лица	22	2 391	3 613
Предплащания и други активи	8	376	183
Пари и парични еквиваленти	13	62	28
Текущи активи		33 639	35 469
Общо активи		35 586	37 231
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	4 609	4 609
Резерви		39	32
Неразпределена печалба		394	315
Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка		5 042	4 956
Неконтролиращо участие		-*	-
Общо собствен капитал		5 042	4 956
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	15	18 505	23 085
Нетекущи пасиви		18 505	23 085
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	15	12 005	7 081
Задължения по цесии и други задължения	16	32	2 107
Задължения към свързани лица	22	2	2
Текущи пасиви		12 039	9 190
Общо пасиви		30 544	32 275
Общо собствен капитал и пасиви		35 586	37 231

*стойността е под 1 хил. лв.

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Годишният консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 29 април 2022 г.

Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

Вид разход/приход	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	17	396	429
Финансови приходи	18	1 406	1 574
Финансови разходи	18	(1 863)	(2 073)
Загуби от обезценка на финансови активи	26.2	(29)	(21)
Приходи от наем	7	1	1
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	316	237
Печалба от бизнес комбинации	5.2	2	-
Разходи за външни услуги	19	(36)	(33)
Разходи за персонала	21.3	(26)	(20)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6	(7)	-
Други разходи		(27)	(4)
Печалба преди данъци		133	90
Разходи за данъци върху дохода	20	(47)	(20)
Печалба за периода		86	70
Общо всеобхватен доход за периода		86	70
Общо печелба принадлежаща на:			
- акционерите на Предприятието-майка		86	70
- неконтролиращото участие		_*	-
Общо всеобхватен доход, принадлежащ на:			
- акционерите на Предприятието-майка		86	70
- неконтролиращото участие		_*	-

*стойността е под 1 хил. лв.

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Годишният консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 29 април 2022 г.
Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	4 609	32	315	4 956	-	4 956
Бизнес комбинация	-	-	-	-	_*	_*
Сделки със собствениците	-	-	-	-	_*	_*
Печалба за годината	-	-	86	86	_*	86
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	86	86	_*	86
Формиране на резерви	-	7	(7)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	4 609	39	394	5 042	_*	5 042

*стойността е под 1 хил. лв.

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Годишният консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 29 април 2022 г.

Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	4 609	14	263	4 886
Печалба за годината	-	-	70	70
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	70	70
Формиране на резерви	-	18	(18)	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	4 609	32	315	4 956

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Годишният консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 29 април 2022 г.

Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Вид паричен поток	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания за придобиване на финансови активи		(3 883)	(5 834)
Постъпления от продажба на финансови активи		4 756	1 847
Предоставени заеми		(1 408)	(3 881)
Постъпления от предоставени заеми		1 374	8 582
Получени лихви		844	1 119
Плащания към доставчици		(43)	(28)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(23)	(20)
Други парични потоци от оперативна дейност		(45)	32
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 572	1 817
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения		-	(122)
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	7	(194)	(1 053)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(194)	(1 175)
Финансова дейност			
Получени заеми	23	10 803	12 354
Платени заеми	23	(10 489)	(11 046)
Плащания на лихви, такси и комисионни	23	(1 624)	(2 331)
Други парични потоци от финансова дейност		(34)	(32)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 344)	(1 055)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		34	(413)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		28	441
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13	62	28

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Годишният консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 29 април 2022 г.
Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към годишния консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Групата „Дивелъпмънт Асетс“ АД се състои от Предприятието-майка „Дивелъпмънт Асетс“ АД и неговото дъщерно дружество Конкорд 8 - Алтернативен инвестиционен фонд АД. През отчетния период Групата не е променяла своето наименование.

„Дивелъпмънт Асетс“ АД (Предприятието-майка) 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 дейност на Предприятието-майка 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. Основната дейност се извършва на територията на Република България.

Седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е учредено през 2021 г. на Учредително събрание, проведено на 01 декември 2021 г. Съдебната регистрация на Дружеството в Агенция по вписванията е от дата 06.12.2021 г.

Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на глава деветнадесета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), който е друго предприятие за колективно инвестиране, различно от колективна инвестиционна схема.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е: инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия Дружеството планира да инвестира във финансови инструменти, вкл. деривативни финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск.

До 22 юли 2021 г. едноличен собственик на капитала на Предприятието-майка 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 джиرو от затворен тип са прехвърлени 690 000 броя акции на НДФ Конкорд 7-Саут Ийст Юрп. Информация относно собствеността на Предприятието-майка е представена в пояснение 14.

Органите на управление на Предприятието-майка се състоят от Съвет на директорите и общо събрание на акционерите. В Съвета на директорите участват Дима Шаранкова, Биляна Вълкова и Николай Петков.

Предприятието-майка е създадо Одитен комитет в съответствие с изискванията на чл. 107 от ЗНФО. Одитният комитет е избран и одобрен от едноличния собственик на капитала съгласно устава на дружеството. Одитният комитет се включва в процеса по наблюдение и контрол на финансовото отчитане, управлението на риска и задължителния одит.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Предприятието-майка има наети 3 служители на договор за управление.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО,

приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата през 2021 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14 май 2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 29 април 2022 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В резултат имаше рязък спад в борсовите котировки на някои основните акции, търгувани на БФБ, но впоследствие те бързо се възстановиха до почти обичайните си нива. Въпреки негативния ефект от пандемията, цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни, като в края на отчетния период се отчита общ ръст на стойността на портфейла на Групата с около 3%.

На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са - влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

Запази се броя и структурата на служителите, наети по договори за управление и не се наложи да се пристъпва към освобождаване им. Промени в режима и начина на работа също не бяха необходими с изключение на това, че работната среда беше организирана така, че да се спазва препоръчителната безопасна дистанция между служителите, при спазване на указанията и предписанията на здравните власти. На служителите бяха предоставени средства за дезинфекция и предпазни маски, а достъпът на външни лица до офисите и помещенията беше силно ограничен.

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Групата, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, продължаващата световна пандемия във връзка с COVID – 19 и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

Към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID – 19 е малко вероятно да окаже съществено влияние върху активите и пасивите на Групата и няма да постави под съмнение възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса. Включително се извършва постоянен мониторинг на кредитоспособността на длъжниците на Групата с цел да се установят ранни индикации за увеличение на кредитния риск. Следят се и анализират изпълнението на договорите спрямо условията и срокове на погасяване на вземанията. Извършва се анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се правят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Към 31 декември 2021 г. Групата не е установила съществено увеличение на кредитния риск на своите контрагенти като пряка последица от пандемията.

В тези условия ръководството на Предприятието-майка направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация

за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Нивото на същественост за Групата е определено като 0,5 % от общо приходи или от общо активи или от общо пасиви.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2021 година, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- рекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2021 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на Предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от

придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Предприятието-майка

4.6. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.7. Оперативни сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент, а именно сегмент „Финанси“.

4.8. Приходи

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Групата. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.11. Оборудване

Оборудването е от категорията на имотите, машините и съоръженията и се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Оборудване 3 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.12. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката, Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.13. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.14. Финансови инструменти

4.14.1. Признание и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.14.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално, финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Загуби от обезценки“ в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.14.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания. За финансови активи, закупени или първоначално създадени с кредитна обезценка се прилага коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив при първоначалното признаване.

В тази категория финансови инструменти, Групата класифицира вземанията по предоставени заеми, вземанията по цесии и други търговски вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги

оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.14.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка

След първоначалното признаване на финансов актив с кредитна обезценка, Групата признава единствено кумулативните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмент, като коректив за загуби за закупените или първоначално създадените финансови активи с кредитна обезценка.

Към всяка отчетна дата Групата признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба или загуба от обезценка. Групата признава благоприятните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

като печалба от обезценка, дори ако очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента са по-малки от размера на очакваните кредитни загуби, които са били включени в приблизително оценените парични потоци при първоначалното признаване.

4.14.5. Последващо оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.14.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.15. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Предприятието-майка.

Резервите включват общи резерви, формирани по реда на действащото търговско законодателство, приложимо за акционерни дружества.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Предприятието-майка се представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизии, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

4.19.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Ръководството възнамерява да реализира финансовите активи, които се търгуват на регулиран пазар, на същия регулиран пазар в България, като при сега действащото данъчно законодателство тези

сделки се третират като необлагаеми и съответно не пораждаат задължение за начисляване на отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информацията относно съществения предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.20.1. Очаквани кредитни загуби на кредити и вземания

Групата използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти и предоставени заеми. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Група очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.20.2. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

При липса на котирувани цени на активен пазар, ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Оценката по справедлива стойност на финансови активи за които не се ползва борсова цена (котировка), а се прилага техника за оценяване отразява ефекта, който би могъл да е настъпил в резултат на негативното влияние на Covid -19 върху съответния емитент.

4.20.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. В случай на необходимост, се правят допълнителни корекции, които да отразят специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2021 участие %	2020 участие %
Конкорд Фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд АД	България	Инвестиции	99,99	-

5.2. Учредяване на “Конкорд Фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд” АД

На 01 декември 2021 г. дружеството – майка Дивелъпмънт асетс АД участва в учредяването на дъщерното си дружество “Конкорд Фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд” АД чрез записване на 50 000 бр. акции от общо 50 002 бр. акции с номинал от 1 (един) лев всяка, представляващи 99,99% от капитала на дружеството. Цената на придобиване на инвестицията в акции на дъщерно дружество възлиза на 50 хил. лв. и е напълно платена кза сметка на регистрацията и внасянето на капитала на дъщерното дружество.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Оборудване

В края на 2020 г. Групата е придобила имоти, машини и съоръжения за 21 хил. лв. През отчетния период разходите за амортизации на имоти, машини и съоръжения са в размер на 7 хил. лв. Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Групата не е предоставила имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

7. Инвестиционни имоти

През 2020 г. Групата е придобила след участие в публичен търг инвестиционните имоти, включващи земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с инвестиционна цел. В края на отчетния период тези имоти са преоценени по справедлива стойност както следва.

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	1 290	-
Новопридобити активи:		
- чрез покупка	-	1 053
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	316	237
Балансова стойност към 31 декември	1 606	1 290

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, представени в пояснение 15. През периода Групата е признала приходи от наеми в размер на 1 хил. лв. (2020 г.: 1 хил. лв.), като оперативни разходи за годината са в размер на 18 хил. лв. (2020 г.: 0 лв.).

7.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти

Инвестиционните имоти на Групата, оценявани по справедлива стойност се класифицират в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за нефинансови активи.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклад на независими лицензиран оценител от февруари 2022 г.

За извършената преоценка е използван доклад от лицензиран оценител. Използваните методи за оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 40% /

60%. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

– сравнителен метод (метод на пазарните аналози) - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

– метод на възстановителната стойност - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Групата прилага за втора година методите и техниките за оценяване при определянето на справедливата стойност на инвестиционни имоти. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата.

8. Предплащания и други активи

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи		
Застраховка по облигационна емисия	299	376
Нетекущи активи	299	376
Текущи		
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	294	100
Застраховка по облигационна емисия	77	77
Разходи за бъдещи периоди	4	6
Други	1	-
Текущи активи	376	183

През периода Групата е предоставила допълнителни аванси от 194 хил. лв. за придобиване на земеделска земя, като срокът на договора е до 31 декември 2022 г.

9. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти	24	32	56
Финансови активи	11	18	29
Предоставени заеми	(37)	19	(18)
Търговски и други вземания	(69)	(23)	(92)
Вземания от свързани лица	(4)	1	(3)
	(75)	47	(28)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(110)		(113)
Отсрочени данъчни пасиви	35		85
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(75)		(28)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти	-	24	24
Финансови активи	13	(2)	11
Предоставени заеми	(51)	14	(37)
Търговски и други вземания	(57)	(12)	(69)
Вземания от свързани лица	-	(4)	(4)
	(95)	20	(75)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(108)		(110)
Отсрочени данъчни пасиви	13		35
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(95)		(75)

10. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	7 925	7 585
Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 032	2 815
Акции на непублични дружества	-	884
Балансова стойност	10 957	11 284

През отчетния период Групата е продала държаните акции в непублични дружества с балансова стойност към 31 декември 2020 г. в размер на 884 хил. лв. Печалбата от продажбата е в размер на 2 хил. лв., отчетена като печалба от операции с финансови инструменти.

В началото на пандемията Covid-19 през 2020 г. се наблюдаваше рязък спад в борсовите котировки на основните акции, търгувани на БФБ, които впоследствие бързо възстановиха нивата си. Въпреки негативния ефект от пандемията, цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни, като в края на отчетния период се отчита общ ръст на стойността на портфейла на Групата с около 4%. Ръст се наблюдава и при инвестициите на Групата в колективни инвестиционни схеми съответно с 8 %.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби от операции с финансови инструменти“. Към 31 декември 2021 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 9 986 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 31 декември 2021 г. Групата е заложила притежавани акции на стойност 143 хил. лв. като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

10.1. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	4 595	6 362	-	10 957
Общо	4 595	6 362	-	10 957

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	4 112	6 288	884	11 284
Общо	4 112	6 288	884	11 284

Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата. Всички финансови активи на Групата, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност.

За финансовите активи на Групата, класифицирани в ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Промените в справедливата им стойност са отчетени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

11. Вземания по предоставени заеми

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по търговски заеми	2 428	4 962
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	439	421
Очаквани кредитни загуби	(186)	(371)
Общо вземания по предоставени заеми	2 681	5 012

Вземанията по предоставени заеми в размер на 2 428 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 4 962 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4,5% - 6,5%. Въпреки влошената икономическа обстановка и негативните ефекти върху дейността на някои заемополучатели, Групата е успяла да събере съществена част от вземанията по заеми и цесии и да реализира положителни парични потоци при ръст от близо 50% спрямо предходната 2020 г.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 439 хил. лв., от които 66 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 421 хил. лв., от които 48 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца след датата на консолидирания финансов отчет.

Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 649 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 619 хил. лв.), в резултат на което не са признавани кредитни загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.

12. Вземания по цесии и други вземания

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по цесии	16 508	15 355
Търговски вземания	16	9
Предоставени аванси за покупка на финансови активи	1 561	673
Очаквана кредитна загуба	(913)	(688)
Търговски и други вземания	17 172	15 349

Всички вземания са със срок на получаване до 1 година от датата на отчета.

И през отчетния период Групата е предоставила аванси в размер на 888 хил. лв. във връзка с договори за покупко-продажба на борсово търгувани ценни книжа резултат на което предоставените аванси към 31 декември 2021 г. са достигнали 1 561 хил. лв. Съгласно сключените договори, Групата очаква да придобие финансови инструменти срещу предоставените аванси през 2022 г.

13. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	62	28
Пари и парични еквиваленти	62	28

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Предприятието-майка се състои от 4 609 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Предприятието-майка.

Основните акционери на Предприятието-майка са представени както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Дивелъпмънт Груп АД	3 459 000	75,05	4 609 000	100,00
НДФ Динамик	460 000	9,98	-	-
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут	690 000	14,97	-	-
Ийст Юрп				
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал на Дивелъпмънт Асетс АД. Промяната в състава и структурата на акционерите е оповестена в пояснение 1 към консолидирания финансов отчет.

15. Задължения по заеми

Задълженията по заеми включват само финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност, и могат да бъдат представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Облигационен заем	4 527	131	17 600	22 000
Банков заем	181	16	905	1 085
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 297	6 934	-	-
Общо балансова стойност	12 005	7 081	18 505	23 085

15.1. Облигационен заем

На 26 ноември 2018 г. Предприятието-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100014187;
- Брой облигации: 22 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 22 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 5,75%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Предприятието-майка на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2021 г. в размер на 4 527 хил. лв., от които 127 хил. лв. лихви. (31 декември 2020 г.: 131 хил. лв., от които 131 хил. лв. лихви).

Част от задълженията по облигационния заем в размер на 89 хил. лв. са към свързани лица към 31 декември 2021 г. (31 декември 2020 г.: 89 хил. лв.).

15.2. Банков заем

През 2020 Групата е получила банков заем съгласно договор за банков кредит от 7 декември 2020 г. в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на недвижими имоти и дълготрайни материални активи. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата започва да се изплаща от месец декември 2021 г. на равни месечни вноски. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен, състоящ се от БЛП на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 4%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Групата с балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 1 606 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 290 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 31 декември 2021 г. е в размер на 905 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 085 хил. лв.), а текущата част: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 16 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

15.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2021 г. Групата има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа в размер на 10 635 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 31 декември 2021 г. задълженията на Групата по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 7 296 хил. лв., от които 57 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 6 934 хил. лв., от които 38 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2020 г.: между 4,5% - 5%).

16. Задължения по цесии и други задължения

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Задължения по цесии	-	2 043
Търговски задължения	15	64
Финансови пасиви	15	2 107
Пенсионни и други задължения към персонала	2	-
Данъчни задължения	15	-
Нефинансови пасиви	17	-
Текущи търговски и други задължения	32	2 107

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Печалба от операции с финансови инструменти

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	370	283
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	4	-
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	22	146
	396	429

18. Финансови приходи и финансови разходи

Финансовите приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	480	888
Приходи от лихви по договори за цесии	738	686
Приходи от неустойки	188	-
Финансови приходи за финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 406	1 574
Разходи за лихви по получени заеми	(1 641)	(1 633)
Разходи за лихви по договори за цесии	(115)	(154)
Разходи от неустойки	-	(180)
Други финансови разходи	(107)	(106)
Финансови разходи за финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 863)	(2 073)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Консултантски услуги	(28)	(27)
Други	(8)	(6)
	(36)	(33)

През отчетния период Групата е признала разход за независим финансов одит в размер на 15 хил. лв. (2020 г.: 11 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

20. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	133	90
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(13)	(9)
Данъчен ефект от:		
Необлагаеми доходи	-	-
Преоценки на инвестиционни имоти	32	24
Преоценки на финансови активи	37	28
Обезценки на финансови активи	(3)	(2)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(47)	(20)
Разходи за данъци върху дохода	(47)	(20)

През отчетния период Групата е реализирала данъчни загуби, която може да бъде приспадната в периодите 2022 г. – 2026 г. Групата не е признала отсрочени актив за данъчни загуби както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	56	56
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	410	410
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	522	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен пасив		99	47

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

21.1. Сделки със собствениците

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени заеми	(618)	(3 118)
Върнати предоставени заеми	1 212	437
Признати приходи от лихви	244	101
Получени лихви	285	59
Получени плащания по други вземания	-	90

21.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Постъпления по цедирани вземания	-	7
Постъпления по предоставени заеми	-	149
Признати приходи от лихви	-	6
Получени лихви	-	9
Получени услуги	(1)	(1)

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	24	20
Общо възнаграждения	24	20

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	2 390	3 613
- други свързани лица под общ контрол	1	-
Общо текущи вземания от свързани лица	2 391	3 613
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2022 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 25 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 36 хил. лв.).

23. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни облигационни заеми хил. лв.	Краткосрочни облигационни заеми хил. лв.	Дълго срочни банкови заеми хил. лв.	Кратко срочни банкови заеми хил. лв.	Кратко срочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2021 г.	22 000	131	1 085	16	6 934	30 166
Парични потоци:						
Плащания (главници)	-	-	-	(15)	(10 474)	(10 489)
Плащания (лихви)	(1 147)	(131)	(44)	(1)	(301)	(1 624)
Постъпления	-	-	-	-	10 803	10 803
Непарични промени:						
Начислени лихви	1 274	-	50	-	317	1 641
Рекласификации	(4 527)	4 527	(181)	181	-	-
Други	-	-	(5)	-	18	13
31 декември 2021 г.	17 600	4 527	905	181	7 297	30 510

	Дългосрочни облигационни заеми	Кратко срочни облигационни заеми	Дълго срочни банкови заеми	Кратко срочни банкови заеми	Кратко срочни заеми	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2020 г.	22 000	765	-	-	6 786	29 551
Парични потоци:						
Плащания (главници)	-	-	-	-	(11 046)	(11 046)
Плащания (лихви)	-	(1 916)	-	(2)	(413)	(2 331)
Постъпления	-	-	1 100	-	11 254	12 354
Непарични промени:						
Начислени лихви	-	1 282	-	3	348	1 633
Рекласификации	-	-	(15)	15	-	-
Прихващания	-	-	-	-	5	5
31 декември 2020 г.	22 000	131	1 085	16	6 934	30 166

24. Условни активи и пасиви

През 2020 г. и 2021 г. няма предявени гаранционни и правни иски към Групата и не са възникнали други условни пасиви за Групата.

25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Ценни книжа	10	10 957	11 284
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Вземания по предоставени заеми	11	2 681	5 012
Вземания по цесии и други вземания	12	17 172	15 349
Вземания от свързани лица	22	2 391	3 613
Пари и парични еквиваленти	13	62	28
Общо финансови активи		33 263	35 286
Финансови пасиви		31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	15	30 510	30 166
Задължения по цесии и други задължения	16	15	2 107
		30 525	32 273

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови рискове. Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

26.1. Анализ на пазарния риск

26.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и Групата не е изложена на валутен риск.

26.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата има задължения по банков заем с плаващ лихвен процент, като промяна в лихвеният процент с +/- 1% пункта би довела до намаление/увеличение на финансовия резултат и собствения капитал на Групата с 11 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 0 лв.).

26.1.3. Друг ценови риск

Групата е изложено на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции.

В следствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск в промени на цените на търгуемите финансови инструменти.

В случай че котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Групата, се повиши или намали средно с 1%, финансовият резултат и собственият капитал на Групата ще бъдат увеличени или респективно намалени със 106 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 101 хил. лв.).

26.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с предоставените заеми, аванси и търговски и други вземания.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	10 957	11 284
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	22 306	24 002
Общо финансови активи	33 263	35 286

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 9 986 хил. лв., както и финансови активи в размер на 143 хил. лв. за обезпечаване на чужди задължения. Групата редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск включително и мониторинг вследствие на негативните ефекти от Covid-19 пандемията

през 2020 г. и 2021 г. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Групата използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2021 г. и 2020 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	(371)	(688)	(36)	(1 095)
Признати загуби през периода	(65)	(241)	-	(306)
Обратно възстановени през периода	250	16	11	277
Салдо към 31 декември 2021 г.	(186)	(913)	(25)	(1 124)

	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2020 г.	(497)	(575)	(2)	(1 074)
Признати загуби през периода	(107)	(128)	(34)	(269)
Обратно възстановени през периода	233	15	-	248
Салдо към 31 декември 2020 г.	(371)	(688)	(36)	(1 095)

26.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
31 декември 2021 г.				
Задължения по заеми	10 338	2 883	20 685	189
Търговски и други задължения	15	-	-	-
Общо	10 353	2 883	20 685	189

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по заеми	7 694	675	21 726	4 970
Търговски и други задължения	64	2 161	-	-
Общо	7 758	2 836	21 726	4 970

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал	5 042	4 956
Общо задължения	30 544	32 275
- Пари и парични еквиваленти	(62)	(28)
Нетен дълг	30 482	32 247
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	35 524	37 203
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	85,81%	86,68%

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

В качеството си на емитент на облигации, на Предприятието-майка е наложено спазването на следните съотношения на база индивидуален финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2021 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 85,8% (31 декември 2020 г.: 86,7%);
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1,05. Към 31 декември 2021 г. това съотношение е в размер на 1,08 (31 декември 2020 г.: 1,05);
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2021 г. това съотношение е в размер на 2.79 (31 декември 2020 г.: 3,86) на база на индивидуалния финансов отчет.

Групата е спазила всички външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2021 г. (31 декември 2020 г.: всички).

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния консолидиран финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на 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 вече индиректно за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална 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 Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от 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 въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

Във връзка с гореизложението и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Групата е извършила преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на повишен риск. На база на извършения анализ ръководството не е идентифицирало изложеност на валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г. но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и качеството на търгуемите финансови инструменти. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

29. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е приет и одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 април 2022 г.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2021

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ ОТ 29 АПРИЛ 2022Г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕДСТАВЯ КОМЕНТАР И АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА НА „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПРОМЕНЕТЕ В ТЯХ. ТОЙ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този консолидиран финансов отчет е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, одиторско дружество с регистрирания одитор, отговорен за ангажимента Емилия Маринова.

Описание на дейността

Групата на „Дивелъпмънт Асетс“ АД се състои от Дружеството майка „Дивелъпмънт Асетс“ АД и дъщерното му дружество Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД .

„Дивелъпмънт Асетс“ АД е регистрирано в Република България на 13 декември 2016 г. с апортна вноска на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 07 декември 2016 г. от едноличния собственик „Лизинг финанс“ АД, с ЕИК: 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. „Г. С. Раковски“ № 103.

На 29 декември 2016 г. с договор за продажба на акции 100% от акциите от капитала на Дружеството са прехвърлени на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД.

На 29 март 2018 г. с договор за продажба на акции са прехвърлени 100% от капитала на „Дивелъпмънт груп“ АД.

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

Акционер	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 отчетната 2021 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД има инвестиция с участие в размер на 99.99% и номинална стойност 50 хил. лв. в Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд.

Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е учредено през 2021 г. на Учредително събрание, проведено 01.12.2021 г. Седалището на Дружеството е в Република България, София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 117.

Съдебната регистрация на Дружеството в Агенция по вписванията е от дата 06 декември 2021 г.

Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на глава деветнадесета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), който е друго предприятие за колективно инвестиране, различно от колективна инвестиционна схема.

Предметът на дейност на Дружество е: Инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия дружеството инвестира във финансови инструменти, вкл. деривативни финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск.

Дейността на Дружеството като алтернативен инвестиционен фонд се управлява от Лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове (ЛУАИФ), което е получило лиценз или разрешение в съответствие с изискванията на ЗДКИСДПКИ. За предлагане на акциите на алтернативния инвестиционен фонд следва да бъде спазена процедурата по реда на чл. 239 от ЗДКИСДПКИ пред Комисия за финансов надзор. Ръководството на дружеството е в процес на изготвяне на необходимата документация.

Управляващо дружество е УД Конкорд Асет Мениджмънт АД, вписано като лице управляващо алтернативни инвестиционни фондове с решение №407-ЛУАИФ от 15.06.2016 година Комисията за финансов надзор. През 2021 г. управляващото дружество получава и пълен лиценз за управление на алтернативни инвестиционни фондове РГ-15-20/26.10.2021 г. на Комисия за финансов надзор.

Капиталът на Дружеството е в размер на 50 002 лева, разпределен в 50 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една и 2 броя привилегировани акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Капиталът на Дружество е внесен изцяло към момента на вписването му в търговския регистър.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31 декември 2021 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД е акционерно дружество.

Към 31 декември 2021 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

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

Изпълнителен директор на Дружеството е Дима Климентова Шаранкова.

Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД има едностепенна система на управление. Органите на управление са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Към 31.12.2021г. Съветът на директорите на Дружеството се състои от следните членове:

1. Наталия Стоянова Петрова
2. Гергана Стоянова Йоцова
3. Дима Климентова Шаранкова.

Изпълнителен директор на Дружеството е Наталия Стоянова Петрова.

Човешки ресурси

Към 31 декември 2021 г. в „Дивелъпмънт Асетс“ АД няма назначени служители.

Към 31 декември 2021 г. в Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД няма назначени служители.

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2021 г.	2020 г.
ОБЩО АКТИВИ	35 586	37 231
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	1 947	1 762
ТЕКУЩИ АКТИВИ	33 639	35 469
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 042	4 956
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	18 505	23 085
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	12 039	9 190
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	35 586	37 231

В приложенията към финансовия отчет на Групата към 31 декември 2021 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовото състояние.

Консолидиран финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	Пояснение	2021 г.	2020 г.
		хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с инструменти	17	396	429
Финансови приходи	18	1 406	1 574
Финансови разходи	18	(1 863)	(2 073)
Загуби от обезценка на финансови активи	26.2	(29)	(21)
Приходи от наем	7	1	1
Печалби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	316	237
Разходи за външни услуги	19	(36)	(33)
Разходи за персонала	21.3	(26)	(20)
Разходи за амортизация и обезценка на финансови активи	6	(7)	-
Други разходи		(27)	(4)
Разходи за данъци върху дохода:	20	(47)	(20)
Печалба за годината		86	70
Общо печелба принадлежаща на:			
- акционерите на Предприятието-майка		86	70
- неконтролиращото участие		-*	-
Доход на акция		0.01866 лв.	0.0152 лв.
Общо всеобхватен доход, принадлежаща на:			
- акционерите на Предприятието-майка		86	70
- неконтролиращото участие		-*	-
* стойността е под 1 хил. лв.			

Преглед на дейността

Текущ финансов резултат

Финансовият резултат на Групата за 2021 г. след данъци е печалба в размер на 86 хил. лв. Данъчното облагане на Групата се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2021 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД не е изплащало дивиденди.

През 2021 г. Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД не е изплащало дивиденди.

Финансови показатели

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Групата, са:

	2021 г.	2020 г.
ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ		
Коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.1651	0.1443
Коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	6.0579	6.9294
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ		
Коефициент на обща ликвидност	2.7941	3.2214
Коефициент на бърза ликвидност	2.7629	3.2149
Коефициент на незабавна ликвидност	0.9152	0.8910
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.0051	0.0380

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2021 г. Дружеството-майка и неговото дъщерно дружество не са реализирали изследователската и развойна дейност.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценки на влиянието им върху резултатите през текущата година

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14 май 2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 31 март 2022 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансовия отчет на Групата през 2021 г.

Към датата на съставяне на консолидирания финансовия отчет все още са валидни различни ограничителни мерки във връзка с Ковид – 19. Ръководството на Дружеството - майка вече втора

година прилага мерки, които да гарантират здравето и работоспособността на екипа и непрекъснатостта на бизнес процеса в съответствие с регулаторните задължения. Работният процес се осъществява при спазване на предпазните мерки за ограничаване на заразата и последващото ѝ разпространение.

Управляващо дружество на Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД е УД Конкорд Асет Мениджмънт АД, което има предприети процедури и политики за непрекъсваемост в извънредна епидемична обстановка.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В резултат имаше рязък спад в борсовите котировки на основните акции, търгувани на БФБ.

На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са - влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите. Въпреки негативните последици от обявената пандемия върху икономиката на страната, през 2021г. Групата на „Дивелъпмънт асетс“ АД е успяла да оптимизира портфейла си от вземания.

Стопански цели за 2022 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2022 г.:

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата и през 2022г. са свързани основно с осигуряване на темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Групата, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Украйна и Руската федерация, довела до военни действия между страните, породили след себе си 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 както и продължаващата световна пандемия във връзка с коронавируса COVID – 19 и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В тази връзка мениджмънтът на Групата продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на ефекта ѝ върху дейността и резултатите ѝ. През 2022г. своевременно ще анализираме потенциалното въздействие от усложнената международна обстановка, в следствие на военните действия между Руската федерация и Украйна, започнали на 24.02.2022г. и световната пандемия, водещи до рестриктивни мерки, с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможни евентуални ефекти върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата ситуация, динамика в развитието на военните действия и невъзможността от предвиждане на бъдещото им развитие, практически е невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Групата и финансовото състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID – 19 както и усложнената международна обстановка няма да окажат съществено влияние върху активите и кредитния риск на Групата и няма да постави под съмнение възможността на дружествата в Групата да продължат да функционират, спазвайки принципа за действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на международната ситуация и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса. Включително следи за отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитане на дейността на Групата за следващи отчетни периоди, а именно върху влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчитани към 31.12.2021 г. и необходимостта от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Извършва се анализ на събираемостта на

вземанията, анализират се текущите условия, свързани с международната обстановка и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се правят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци.

Ръководството текущо следи портфейла си от вземания и с оглед реализиране на доходност за Групата търси начини за неговото оптимизиране, като реструктурира вземания, които смята, че са по-рискови. Основно предизвикателство за 2022 г. ще бъде неутрализиране ефекта от военните действия, започнали в края на февруари 2022 г., но мениджмънтът има оптимистични очаквания за решаването на проблема в обозримо бъдеще. Очакванията са за повишаване на събираемостта на вземанията и придобиването на по-качествени такива, които да осигурят един равномерен темп на нарастване на печалбата на Групата.

Относно дейността на Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД през 2022 г. Управляващо дружество Конкорд Асет Мениджмънт АД ще предприеме действия по подготовка на необходимите документи с цел получаване от Комисия за финансов надзор на одобрение по реда на чл. 239, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ и последващо структуриране на портфейла на фонда като алтернативен инвестиционен фонд, съгласно предварително одобрената инвестиционна стратегия и рисков профил.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния консолидиран финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на военния конфликт в Украйна, който увеличава рисковете за усложняване на международната политическа обстановка и нейните последиците за влошаване на глобалната икономика.

Икономиката на ЕС продължава да страда от последиците, 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.

Ръководството на Групата не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията и ескалирания конфликт в Украйна върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. Увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на длъжниците на Групата и върху признатите от Групата очаквани кредитни загуби. Ескалацията на конфликта в Украйна, промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Групата ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2021 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Групата. Групата не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:

Получените брутни възнаграждения от Членовете на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт асетс“ АД през 2021 г. са 24 хил. лв., както следва:

- Биляна Илиева Вълкова – 6 720 лв.;
- Николай Петев Петков – 6 720 лв.;
- Дима Климентова Шаранкова – 10 577 лв.

През 2021 не са изплащани възнаграждения на Съвета на директорите на Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД.

Освен посочените брутни възнаграждения за 2021 г, членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямаат условни или разсрочени възнаграждения от 2021г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от Групата.

Участие на членовете на съвета на директорите на „Дивелъпмънт асетс“ АД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

	Дима Климентова Шаранкова		Билиана Илиева Вълкова		Николай Петев Петков	
Ограничено отговорен съдружник	„ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД с 99% от капитала		Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества		Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества	
Участие в управлението на дружества	Функция, която изпълнява	Дружество	Функция, която изпълнява	Дружество	Функция, която изпълнява	Дружество
	Управител	„Естакада“ ЕООД	Член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД	Член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД
	Управител	„ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД	Член на СД	„Алтерон“ АДСИЦ	Член на СД	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг” –
	Управител	„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД	Член на СД	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг”	Изпълнителен директор и Член на СД	„Стратегия Асет Мениджмънт“ АД
	Изпълнителен директор и член на СД	„Грийнхаус Стрелча“ АД	Член на СД	„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС”		
	Изпълнителен директор и член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД				
	Член на СД	Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд				

Участие на членовете на съвета на директорите на „Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

Наталия Стоянова Петрова - изпълнителен директор

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не притежава повече от 25% от капитала на дружества;

- участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети
- представлява УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД като член на Управителния съвет на Българска Асоциация на Управляващите дружества в България;
- Директор в ITI UCITS ETF SICAV, Люксембург
- Изпълнителен директор на „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД
- Договори по чл. 240б, сключени през годината: няма

Гергана Стоянова Йоцова – зам. председател на СД

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Дима Климентова Шаранкова – председател на СД

Участията са описани в горната таблица

Описание на основните рискове, пред които е изправена Групата

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от изпълнителния директор на Дружеството-майка. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Управление на капиталовия риск

Целите на Групата на „Дивелъпмънт асетс“ АД при управление на капитала са да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, които са:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Групата спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Групата по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Членовете на управителния съвет носят отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Групата.

Политиките за управление на риска в Групата са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, които ѝ влияят, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Групата. Групата чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Групата е изложена на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси и търговски и други вземания.

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 кредитния риск.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	10 957	11 284
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	22 306	24 002
Общо финансови активи	33 263	35 286

Дружеството-майка е заложило притежавани акции с пазарна стойност 143 хил. лв. към 31.12.2021г. като обезпечение по банков кредит на свързани лица. Задълженията на Дружеството-майка по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 9 986 хил. лв. Дружеството-майка редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството-майка е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на „Дивелъпмънт Асетс“ АД счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дъщерното дружество не е инвестирало активите си в портфейл от финансови инструменти през отчетния период.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ефектите от Covid-19 върху вземанията по предоставени заеми са представени в пояснение 11 Вземания по предоставени заеми.

Групата използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2021 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоставени заеми	Вземания по цесии и други вземания	Вземания от свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	(371)	(688)	(36)	(1 095)
Признати загуби през периода	(65)	(241)	-	(306)
Обратно възстановени през периода	250	16	11	277
Салдо към 31 декември 2021 г.	(186)	(913)	(25)	(1 124)

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по заеми	10 338	2 883	20 685	189
Търговски и други задължения	15	-	-	-
Общо	10 353	2 883	20 685	189

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по заеми	7 694	675	21 726	4 970
Търговски и други задължения	64	2 161	-	-
Общо	7 758	2 836	21 726	4 970

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

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

Групата е изложена на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 31.12.2021 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от български лева, поради което Групата не е изложена на валутен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Групата оперира, в зависимост от промените в лихвените нива.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2021 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по търговските си и облигационни заеми, тъй като те са с фиксирани лихвени проценти.

Оперативен риск

Оперативни рискове възникват от всички операции на Групата.

Целта на Групата е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Групата, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Групата за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

В резултат на коронавируса Covid-19 бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Запази се броя и структурата на служителите, наети по договори за управление и не се наложи да се пристъпва към освобождаване им. Промени в режима и начина на работа също не бяха необходими с изключение на това, че работната среда беше организирана така, че да се спазва препоръчителната безопасна дистанция между служителите, при спазване на указанията и предписанията на здравните власти. На служителите бяха предоставени средства за дезинфекция и предпазни маски, а достъпът на външни лица до офисите и помещенията беше силно ограничен.

Икономическият растеж продължава да бъде обусловен от пандемията, тъй като редица държави от ЕС изпитват затруднения поради съчетаването от повишен натиск върху здравните системи и недостиг на персонал поради заболявания, карантини и задължения за оказване на здравни грижи. В края на 2020 г. се подготви Национален план за ваксиниране на населението срещу COVID-19, като темпът на изпълнението му през отчетната година все още не достигнал таргетираната граница. Действията по него се координират с общата Стратегия за ваксини срещу коронавируса на ЕС, тъй като Европейската комисия и държавите членки постигнаха съгласие по съвместно действие на равнище ЕС по отношение на осигуряване на доставките на достатъчно ваксини и предоставяне на подкрепа за разработването на ваксини.

Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2021 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	4 595	6 362	-	10 957
Общо	4 595	6 362	-	10 957

31 декември 2020 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	4 112	6 228	884	11 284
Общо	4 112	6 228	884	11 284

Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата. Всички финансови активи на Групата, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност.

За финансовите активи на Групата, класифицирани в ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Промените в справедливата им стойност са отчетени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

Политика и процедури за управление на капитал

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал	5 042	4 956
Общо задължения	30 544	32 270
- Пари и парични еквиваленти	(62)	(28)
Нетен дълг	30 482	32 242
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	35 524	37 198
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	85,81%	86,68%

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на следните съотношения на база индивидуален финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2021 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 85,8%;
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1,05. Към 31 декември 2021 г. на база индивидуалния финансов отчет, това съотношение е в размер на 1,08;
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2021 г. това съотношение е в размер на 2,79 на база индивидуален финансов отчет.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2021 г.

Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се

оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е посочена в т.1 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които е изправена Групата.

Друга информация, съгласно Наредба №2/09.11.2021г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Информация, свързана с екологията и служителите

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на Групата върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Групата, за да установи дали климатичните въпроси биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществения преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата.

2. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.

Групата оперира изцяло на българския пазар. Дружествата, включени в Групата не извършват производствена дейност или търговия със стоки. През 2021 г. основната дейност на Групата е свързана с покупка на финансови инструменти на атрактивни цени и реализирането на доходност при продажбата им.

Вид приход	2021 хил. лв.	%	2020 хил. лв.	%
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	370	17,47%	283	12,64%
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	4	0,19%	-	0,00%
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	22	1,04%	146	6,52%
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	316	14,92%	237	10,58%
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	480	22,66%	888	39,64%
Приходи от лихви по договори за цесии	738	34,84%	686	30,62%
Приходи от неустойки	188	8,88%	-	0,00%
Общо	2 118	100,00%	2 240	100,00%

3. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.

Дружествата от Групата оперират изцяло на национален пазар и не извършват производствена дейност, няма източници за снабдяване с материали и услуги.

4. Информация за сключени съществени сделки.

Информация за сключените съществени сделки на Групата се съдържа в т. 1 от настоящия доклад.

5. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Членовете на СД не са сключвали с Групата договори, които са извън обичайната ѝ дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия съгласно чл. 240б от ТЗ.

Сделки със собственици

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени заеми	(618)	(3 118)
Възстановени предоставени заеми	1 212	437
Признати приходи от лихви	244	101
Получени лихви	285	59
Получени плащания по други вземания	-	90

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Постъпления по цедирани вземания	-	7
Постъпления по предоставени заеми	-	149
Признати приходи от лихви	-	6
Получени лихви	-	9
Получени услуги	(1)	(1)

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	26	20
Общо възнаграждения	26	20

Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	2 390	3 613
- други свързани лица под общ контрол	1	-
Общо текущи вземания от свързани лица	2 391	3 613
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2022 г. Заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 25 хил. лв. (31 декември 2020 г. - 36 хил. лв.).

Задълженията по облигационния заем към свързани лица към 31 декември 2021 г. са в размер на 89 хил. лв. (31 декември 2020 г. – 89 хил.лв.)

Групата не е сключвало други съществени договори, извън тези, свързани с дейността ѝ.

6. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В резултат имаше рязък спад в борсовите котировки на основните акции, търгувани на БФБ.

7. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Групата и не са възникнали други условни пасиви за Групата.

8. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.

Инвестициите на Групата в ценни книжа са с търговска цел и не надхвърлят 5% от капитала на съответното дружество.

В края на отчетния период Групата има оборудване на стойност 14 хил. лв.

Групата притежава инвестиционни имоти, състоящи се от земи и сгради в гр. София, преоценени по справедлива стойност на база доклад, изготвен от лицензиран оценител. Използваните методи за

оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 40% / 60%. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13. Нетната печалба от промяна на справедливата стойност на имотите е 316 хил. лв.

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, подробна информация за получения банков заем е представена в пояснение 15 Банкови заеми в Поясненията към консолидирания финансов отчет.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.

През 2020 г. „Дивелъпмънт Асетс“ АД е получило инвестиционен банков заем в размер на 1 100 хил. лв. за финансиране покупка на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София. Заемът е със срок 7 години и се изплаща на равни месечни вноски с гратисен период на главницата от 11 месеца. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от БЛП на банката плюс надбавка. Към датата на сключване на договора за банков кредит договореният лихвен процент е 4%. Нетекущата част по заема към 31 декември 2021 г. е в размер на 905 хил. лв., а текущата част: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 1 606 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 290 хил. лв.). През отчетния период Дружеството няма нови сключени заеми.

Задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Облигационни заеми	4 527	131	17 600	22 000
Банков заем	181	16	905	1 085
Задължение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 297	6 934	-	-
Общо балансова стойност	12 005	7 081	18 505	23 085

Договореният лихвен процент по гореописаните задължения към 31 декември 2021г. е между 4.0% - 4.5% в сравнение с 4,5% и 5% към 31 декември 2020г.

Задължения по облигационен заем

Вид	2021 г. хил. лв.	2020 г. хил. лв.
Облигационен заем	22 000	22 000
ОБЩО:	22 000	22 000

На 26 ноември 2018 г. „Дивелъпмънт Асетс“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

- ISIN код: BG2100014187
- Размер на облигационния заем: 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева
- Валута на облигационния заем: ЛЕВ
- Брой корпоративни облигации: 22 000 (двадесет и две хиляди) броя
- Дата на издаване: 26 ноември 2018 г.

- Вид на корпоративните облигации: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
- Срочност: 8 (осем) години
- Обезпечение: застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации. Облигационния заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 26 май 2020 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 26 ноември 2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 26 май 2022 г., отново на 6 месечен период, като последното главнично плащане следва да бъде направено на 26 ноември 2026 г. Считано от 23 май 2020 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка „Разни финансови загуби“ в ползва на Банката довереник на облигационерите.

На 21 май 2020 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2020 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2021 г. в размер на 4 527 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 131 хил. лв.) представлява лихви в размер на 127 хил.лв. и главници в размер на 4 400 хил.лв.. Дружеството е обслужвало задължения си за изплащане на лихви по облигационен заем без съществено забавяне, въпреки пандемичната ситуация, в която се развиваше дейността му през отчетния период.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем "Дивелъпмънт Асетс" АД е сключило застраховка финансов риск в полза на Банката Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Дружеството поддържа договор за застраховка със ЗАД Армеец на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на КЗ. Към датата на настоящия отчет ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34, ал. 1 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 (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на застрахователя е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на Групата и инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

10. Информация за отпуснатите от Дружеството или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

Краткосрочните заеми, предоставени от Групата са в размер на 16 152 хил. лв. предоставени при средна годишна лихвени нива в размери между 4,5% и 6,5%. Срокът на погасяване на заемите към 31 декември 2021 г. не е по-дълъг от една година.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 439 хил. лв., от които 66 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 421 хил. лв., от които 48 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца.

Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 649 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 619 хил. лв.), в резултат на което не са признавани кредитни загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.

Към 31 декември 2021 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 10 635 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството- майка е заложило акции на стойност 143 хил. лв. като обезпечение по банков заем на свързано лице.

Краткосрочните заеми, предоставени от Дружеството – майка на други свързани лица под общ контрол са в размер на 2 390 хил. лв., са отпуснати при средна годишна лихвена в размер на 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2021 г. е до 1 година от датата на отчета. Новоучреденото дъщерно дружество не е предоставяло заеми.

11. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Групата не е емитирала нова емисия ценни книжа през отчетния период.

12. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати. Ръководството на Групата не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2021 г.

13. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2021 г. инвестициите на Групата се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и средства от емитираната през 2018 г. емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2021 г., както и за капиталовата структура на Групата.

Нетната стойност на активите към 31 декември 2021 г.

Хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	33 639	1. Текущи пасиви	12 039
2. Нетекущи активи	1 947	2. Нетекущи пасиви	18 505
Общо активи:	35 586	Общо пасиви:	30 544
Нетна стойност на активите (NAV)	5 042		

Капиталова структура към 31 декември 2021 г.

Хил. лв.	
Собствен капитал	5 042
Облигационни заеми	17 600
Банков заем	905
Текущи задължения	12 039

Към края на 2021 г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 30 544 хил. лв. и се формира главно от облигационната емисия, банков кредит и други текущи заеми.

Към 31 декември 2021 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3.67.

14. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните намерения на Дружеството-майка са свързани с постигане на разумна доходност за акционерите при консервативни нива на риск. Реализирането им през 2022 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

През 2022 г. Управляващо дружество Конкорд Асет Мениджмънт АД ще предприеме действия по подготовка на необходимите документи с цел получаване от Комисия за финансов надзор на одобрение по реда на чл. 239, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ и последващо структуриране на портфейла на фонда като алтернативен инвестиционен фонд, съгласно предварително одобрената инвестиционна стратегия и рисков профил. „Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд” АД ще бъде структуриран по като алтернативен инвестиционен фонд по реда на ЗДКИСДПКИ и приложимите Наредби и Директиви.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на COVID-19 и възникналият в края на февруари 2022г. конфликт в Украйна

15. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на икономическата група.

16. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

17. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период няма промяна в членовете на Съвета на Директорите на Групата.

18. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.

Възнагражденията - брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на Дружеството - майка:

- Биляна Илиева Вълкова – член на СД – 6 720 лв.;
- Николай Петев Петков – член на СД - 6 720 лв.;
- Дима Климентова Шаранкова – Изпълнителен член на СД - 10 577 лв.

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни парични и/или непарични възнаграждения.

През годината не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

През периода Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията - брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на дъщерното дружество: През 2021 няма изплатени възнаграждения на Съвета на директорите.

20. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към 31 декември 2021 г. на Групата не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

21. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31 декември 2021 г. Дружествата от Групата нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

Групата „Дивелъпмънт Асетс“ АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на Групата и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на Групата се изготвят съгласно МСФО, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица е един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока Групата доказва позицията си на стабилна институция. През 2021 г. Групата прилага различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото си състояние. Регулярна и допълнителна нормативно изисквана информация се разкрива чрез сайта на дружеството – www.development-assets.com и www.infostock.bg.

Групата участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от Групата е многопосочен. До този

момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от облигационерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Дейността на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД през 2021 г. е в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към края на годината, финансово ѝ представяне и парични ѝ потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия консолидиран доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

(Дима Климентова Шаранкова)
Изпълнителен директор
„Дивелъпмънт Асетс“ АД

гр. София

29 април 2022 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ ГРУПАТА НА „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД

СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧЛ. 100 Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

„Дивелъпмънт Асетс” АД е приело с Решение на Съвета на директорите (СД) от юли 2019г. да следва принципите и препоръките на създадения през октомври 2007г., изменен през 2012г. и 2016г., Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ), одобрен от заместник-председателя на Комисия за финансов надзор.

Групата на „Дивелъпмънт Асетс” АД прилага Кодекса като стандарт за добра корпоративна практика и инструмент в бизнес отношенията. За постигането на добро корпоративно управление е необходимо да има прозрачност и коректност във взаимоотношенията между СД, акционерите на Групата и останалите заинтересовани лица – служители, облигационери и потенциални инвеститори.

1. Информация по чл. 100н, ал.8, т.1 и т.2 от ЗППЦК

Групата на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания. Групата не прилага допълнителни практики.

В управлението на Групата се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Групата, облигационери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите, облигационерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Групата на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството-майка.

Групата спазва НККУ с изключение на:

Не се прилага политика на многообразие. Съгласно чл.100н, ал.12 от ЗППЦК, изискванията за прилагане на политика на многообразие не се отнасят до малките и средни предприятия, а съгл. чл. 19, ал.4 ЗСч, Дружеството-майка попада в тези категории.

Дружеството-майка не поддържа англезична версия на интернет страницата си, тъй като СД смята, че това не е целесъобразно предвид структурата на капитала и акционерния състав.

В процес на допълнение е интернет страницата относно различни секции с информация, от които могат да се възползват облигационери и потенциални инвеститори, както и всички заинтересовани лица.

В Учредителния акт на Дружествата от Групата не е прието ограничение за броя на дружествата, в които членовете на СД могат да заемат ръководни позиции.

Работата на СД в Дружеството-майка се подпомага от Одитен комитет, който е избран от едноличния собственик на капитала съгласно Учредителния акт на „Дивелъпмънт асетс“ АД.

Изискванията за двустепенна система на управление – Управителен и Надзорен съвет са неприложими за Дружествата от Групата.

Частта от НККУ за институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници е неприложима за Групата.

2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от ЗППЦК

Вътрешният контрол се определя като цялостен процес, интегриран в дейността на Групата, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите на тази организация. Неговото предназначение е да предостави разумно ниво на увереност по отношение постигането на поставените цели. Одитният комитет на Дружеството-майка активно участва в процеса на вътрешен контрол.

Контролът е основна управленска функция. Доброто и ефективно управление изисква създаването и поддържането на съвременни системи за вътрешен контрол. Само адекватният и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на дружеството, може да гарантира, че целите ще бъдат постигнати чрез: съответствие на

законодателството, вътрешните актове и договорите; надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация; икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите; опазване на активите и информацията.

Всяко лице в Групата носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол носят изпълнителният директор, съветът на директорите и т.н. Затова е необходимо тяхното разбиране и ангажираност за прилагането на тези системи. Предвид естеството и обхвата на дейността на Групата, в нея няма създадена йерархична структура на управление и СД е ангажиран с ръководенето на дейността на всички мениджърски и оперативни нива. СД носи пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол във всички звена и се отчитат за своята дейност пред Общото събрание на акционерите. В бъдеще, ако в хода на развитие на дейността на Групата възникне необходимост от създаване на йерархични нива на управление и контрол, дружеството ще адаптира своите вътрешни правила в съответствие с ролята на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях.

В Групата е изградена система за вътрешен контрол, която ефективно се осъществява и изпълнява от Съвета на директорите. СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, приетия Устав на Дружествата и решенията на Общото събрание на акционерите. СД идентифицира основните рискове и нивата им регулярно и осъществява мониторинг върху тях. Анализът обхваща общите икономически и политически рискове, както и оперативните рискове – финансови, пазарни, кредитни, ликвидни и други, оказващи влияние върху дейността на Групата. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Рисковете, на които е изложен емитентът, се определят от ръководството и излагат в Доклада за дейността му ежегодно.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството - майка и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Финансовата информация се разглежда от СД регулярно, следят се финансовите резултати на дружеството и правилното, точното и пълно представяне на цялостната информация за Дружеството, изисквана от нормативната уредба и представляваща интерес за обществеността. Икономическият анализ на първичната и обработената в отчети информация, извършван от СД, има за цел да минимализира риска от неправилно или непълно финансово отчитане.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от членовете на Съвета на директорите.

Одитният комитет на Дружеството-майка се състои от двама независими члена:

Валентина Любомирова Жисова – Председател на Одитния комитет, независим член, притежава образователно-квалификационна степен „магистър“ със специалност счетоводна отчетност, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството;

Мирослава Малинова Малчева – независим член, притежава образователно-квалификационна степен „магистър“, с повече от пет годишен стаж в областта.

Одитният комитет се избира от Общото събрание на акционерите и се състои от двама души.

Ръководенето на заседанията се осъществява от Председателя на одитния комитет.

Статутът и функциите на Одитния комитет се конкретизират във вътрешна Наредба.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисию за подбор;
- уведомява Комисията, както и членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си и др.

Едноличният собственик на капитала на Дружеството е приел Правилник (Статут) за работата на Одитния комитет, на основание 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Одитният комитет, писмено мотивира предложението си за избор на одитор пред Общото събрание, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Декларация на членовете на Съвета на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, бизнес модела и стратегията.

3. Информация по чл.10, пар.1, букви „в”, „г”, „е”, „з” и „и” от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвет от 21 април 2004г относно предложенията за поглъщане

През отчетния период към Дружеството-майка не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Чл.10, пар.1, б „в” – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

През 2021 г. са извършвани следните промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството-майка, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници – 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода

Акционерна структура към 31 декември 2021 г.	Акционерна структура към 31.12.2020 г.
Дивелъпмънт Груп АД – 75,05 %	Дивелъпмънт Груп АД – 100 %
НДФ Динамик – 9,98 %	
НДФ „Конкорд Фонд – 7 Сайт Ийст Юрп“ – 14.97%	

Собствеността на Дивелъпмънт Груп АД към 31 декември 2021г. е представена по следния начин:

Финансова Къща ВИД АБВ ООД – 98 %

Физическо лице – 2%

Чл.10, пар.1, б „з“ – притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Дружеството-майка няма акции, които да дават специални права на контрол и няма акционери със специални контролни права.

Чл.10, пар.1, б „е“ – всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас.

Чл.10, пар.1, б „з“ – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава.

„Дивелъпмънт асетс“ АД и неговото дъщерно дружество са с едностепенна система на управление и се управляват от Съвет на директорите. Правилата за избор на членове на Съвета на директорите са уредени в Устава.

Членовете на Съвета на Директорите се избират от Общото събрание на акционерите с мандат от пет години, като първият Съвет на Директорите има мандат три години.

След изтичане мандата Съветът на директорите продължава да изпълнява функциите си до избирането на нов съвет.

Съставът на СД се състои от 3 (три) до 5 (пет) члена. Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Настоящият съвет е от три физически лица. Членовете на Съвета мога да бъдат преизбрани без ограничения.

Съгласно Устава, СД овластява един или повече от своите членове да представляват Дружеството. Настоящото представителство на Дружеството се изпълнява от един Изпълнителен директор, избран от СД.

В компетентността на Общото събрание на акционерите е да изменя и допълва Устава на Дружеството.

Чл.10, пар.1, б „и” – правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Правомощията на членовете на СД на дружеството са посочени в Устава на Дружеството и представени в частта – Информация по чл. 100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК.

Съгласно Устава на Дружеството в компетенциите на Общото събрание на акционерите са вземането на решения за увеличаване или намаляване на капитала на дружеството, вземане на решение за издаване на облигации.

4. Информация по чл. 100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД се представлява от Изпълнителния директор – Дима Климентова Шаранкова. Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на управление на дружеството са:

1. Общо събрание на акционерите.
2. Съвет на директорите (СД).

Към 31 декември 2021 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Дима Климентова Шаранкова – Изпълнителен член на СД
2. Биляна Илиева Вълкова – Председател на СД
3. Николай Петев Петков – Член на СД.

Съветът на директорите функционира при спазване на законодателните разпоредби и правилата въведени в Устава на Дружеството- майка – чл. 29 – чл. 38. Уставът на дружеството е публикуван в Търговския регистър.

Членовете на СД имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета, разпоредбите, с които се предоставя право на управление и представляване на изпълнителния директор.

Членовете на СД са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят тайните му и след като престанат да бъдат членове на съвета.

СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, неговия Устав и решенията на общото събрание на акционерите, като стопанисва имуществото на дружеството, определя насоките на инвестиционната политика, приема планове и програми за дейността на дружеството, приема организационно-управленската структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работната заплата и други вътрешни правила на дружеството.

СД приема правила за работата си, и Председател и изпълнителен член (изпълнителен директор) от своите членове.

По време на своя мандат членовете на СД в своите действия се ръководят от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност.

За дейността си СД се отчита пред Общото събрание на акционерите и изготвя годишен доклад за дейността.

СД спазва НККУ в частта Корпоративни ръководства, Едностепенна система, Съвет на директорите – Функции и задължения.

СД спазва приетия Етичен кодекс за поведение на членовете на СД и служителите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството. Съставът на избрания Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им новите членове на Съвета на директорите следва да бъдат запознати с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Изборът на членовете на Съвета на директорите става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на СД са регламентирани в Договорите за управление на членовете на СД. Възнаграждението на всички членове няма променлив компонент. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. При наличието на конфликти на интереси, членовете на СД незабавно ги разкриват и осигуряват на облигационерите достъп до информацията за сделки между дружеството и членове на СД или свързани с него лица.

Защита правата на акционерите

Ръководство на Групата гарантира равнопоставеното третиране на всички нейни акционери.

Права на акционерите: Всяка акция дава следните права:

имуществени:

- право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;
- право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

неимуществени:

- право на глас в общото събрание на акционерите.

Общо събрание на акционерите

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери, притежатели на акции с право на глас. Акционерите участват в общото събрание лично или чрез представител.

Членовете на СД вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако не са акционери.

Корпоративното ръководство на Групата осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Компетентността на Общото събрание е определена в чл. 20 от Устава:

- изменя и допълва Устава;
- увеличава и намалява капитала;
- преобразува и прекратява на дружеството;
- взема решение за прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
- взема решение за разпореждане с активи;
- взема решение за поемане на задължения или предоставянето на обезпечения към едно лице или свързани лица;
- избира и освобождава членовете на СД и определя възнаграждението им, гаранциите за управлението им;
- назначава и освобождава регистрирани одитори;
- одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначените одитори, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- решава издаването на облигации;
- определя ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
- взема решение за закриване или прехвърляне на предприятия на Дружеството или значителни части от тях;
- взема решение за съществена промяна на дейността на дружеството;
- взема решение за съществени организационни промени;
- решава дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;
- взема решение за отчуждаване и обременяване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях в поза на трети лица;
- освобождава от отговорност членовете на СД;
- решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или от настоящия Устав.

5. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 от ЗППЦК

Дружеството-майка няма приета политика за многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит – за дружеството е приложим чл. 100н, ал.12 от ЗППЦК.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2021 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД.

Дима Шаранкова

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Дима Шаранкова, в качеството ми на представляващ „Дивелъпмънт Асетс“ АД с ЕИК 204372726 и адрес на управление гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40

и

2. Гюляй Рахман, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „Дивелъпмънт Асетс“ АД с ЕИК 204372726 и адрес на управление гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40

На основание чл.100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2021 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата за 2021 г. в консолидация;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността към 31 декември 2021 г. съдържа достоверен преглед за развитието и дейността на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изпратено.

София, 29. април 2022 г.

(Дима Шаранкова – изп. директор)

(Гюляй Рахман - гл. счетоводител)