

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

Страница

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към годишния финансов отчет	5
Годишен доклад за дейността	30
Декларация за корпоративно управление	51
Декларация от отговорните лица	59
Доклад на независимия одитор	-

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	2 251	2 110
Нетекущи активи		2 251	2 110
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	8	20 489	21 088
Вземания по предоставени заеми	9	3 103	3 657
Вземания по цесии и други вземания	10	3 238	5 505
Вземания от свързани лица	21.4	14 088	11 977
Предплащания и други активи	6	35	332
Парични средства	11	3	2
Текущи активи		40 956	42 561
Общо активи		43 207	44 671
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12	4 609	4 609
Резерви		142	125
Неразпределена печалба		1 448	1 244
Общо собствен капитал		6 199	5 978
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	13	24 185	24 365
Отсрочени данъчни пасиви	7	104	113
Нетекущи пасиви		24 289	24 478
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	13	12 680	14 120
Търговски и други задължения	14	35	51
Задължения към свързани лица	21.4	4	44
Текущи пасиви		12 719	14 215
Общо пасиви		37 008	38 693
Общо собствен капитал и пасиви		43 207	44 671

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 31.03.2026 г. и подписан на 31.03.2026 г.

С одиторски доклад от 31.03.2026 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	141	376
Печалба от операции с финансови инструменти	15	678	767
Финансови приходи	16	1 000	631
Други приходи	17	578	508
		2 397	2 282
Разходи за външни услуги	18	(51)	(47)
Разходи за персонала	21.3	(52)	(165)
Други разходи	19	(38)	(13)
Разходи за очаквани кредитни загуби / Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	25.2	(304)	99
Финансови разходи	16	(1 740)	(1 927)
		(2 185)	(2 053)
Печалба преди данъци		212	229
Разходи за данъци върху дохода	20	9	(58)
Печалба за годината		221	171
Общо всеобхватен доход за годината		221	171

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 31.03.2026 г. и подписан на 31.03.2026 г.

С одиторски доклад от 31.03.2026 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	4 609	125	1 244	5 978
Печалба за годината	-	-	221	221
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	221	221
Формиране на резерви		17	(17)	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	4 609	142	1 448	6 199
Салдо към 1 януари 2024 г.	4 609	104	1 094	5 807
Печалба за годината	-	-	171	171
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	171	171
Формиране на резерви		21	(21)	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	4 609	125	1 244	5 978

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 31.03.2026 г. и подписан на 31.03.2026 г.

С одиторски доклад от 31.03.2026 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината

Вид паричен поток	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от продажба на финансови активи		3 248	9 432
Плащания за придобиване на финансови активи		(570)	(9 988)
Предоставени заеми		(2 214)	(9 362)
Постъпления от предоставени заеми		775	2 436
Получени лихви		87	631
Постъпления от клиенти		294	-
Плащания към доставчици		(215)	(169)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(52)	(163)
Други парични потоци от оперативна дейност		(43)	(117)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 310	(7 300)
Финансова дейност			
Получени заеми	23	26 549	40 307
Плащания по получени заеми	23	(26 209)	(31 319)
Плащания на лихви, такси и комисионни	23	(1 649)	(1 689)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 309)	7 299
Нетна промяна в парични средства			
		1	(1)
Парични средства в началото на годината		2	3
Парични средства в края на годината	11	3	2

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 31.03.2026 г. и подписан на 31.03.2026 г.

Одиторски доклад от 31.03.2026 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към годишния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Дивелъпмънт Асетс“ АД (Дружеството) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 204372726.

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

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

Към датата на финансовия отчет мажоритарен собственик на капитала е Дивелъпмънт груп АД, който притежава 50,03% от акциите на дружеството. Информацията относно собствеността на Дружеството е представена в пояснение 12.

Органите на управление на Дружеството се състоят от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

С проведено Общо събрание на акционерите на 18.01.2024 г. Дима Шаранкова е освободена като член на Съвета на директорите и е избрана Весела Манчева.

От 20.10.2025 г. Биляна Вълкова е освободена като член на Съвета на Директорите и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова.

За изпълнителен директор е избран Николай Петков. Към 31.12.2025 г.

Съветът на директори се състои от Биляна Вълкова, Николай Петков и Весела Манчева.

Дружеството е създадо Одитен комитет в съответствие с изискванията на чл. 107 от ЗНФОИСУ. 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 2024 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, 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.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзиримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзиримо бъдеще. Съответно, то продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет. С цел постигане на представяне в годишния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 2.1% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.). Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията, бяха по-ниската инфлация при храните поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки. Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация.

Прогнозата за инфлацията се основава на заложените технически допускания за динамиката на цените на основни енергийни и селскостопански суровини на международните пазари, на прогнозираната степен за тяхното пренасяне от страна на фирмите върху крайните потребителски цени (главно в групите на услугите и храните), както и на ефектите от заложените в прогнозата фискални мерки. На базата на информацията, налична към 15 януари 2025 г., в прогнозата за инфлацията през периода 2024–2026 г. са заложени следните мерки: повишения на акцизната ставка на тютюневите изделия за периода 2024–2026 г. съгласно предвиденото в Закона за акцизите и данъчните складове; преустановяване на срока на действие на намалените данъчни ставки за доставка на хляб и брашно и на ресторантьорски и кетъринг услуги (съответно 0% и 9% ДДС) и възстановяване на стандартната ставка за ДДС от 20%, считано от 1 януари 2025 г.; увеличение на таксата за издаване на лични документи с 67%, считано от 1 януари 2025 г. На базата на публикувани от Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР) решения в прогнозата са заложени изменения на цените на ВиК услугите за периода 2025–2026 г. и увеличение на цената на електроенергията за битови потребители, считано от 1 януари 2025 г. При изготвянето на прогнозата е допуснато, че мярката за предоставяне на компенсация на стопанските потребители на електроенергия ще остане в сила и след края на 2025 г.

Годишната инфлация се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (при 2.1% в края на 2024 г.), а средно за годината да възлезе на 3.3% (при 2.6% през 2024 г.). Очакваната възходяща динамика на инфлацията през 2025 г. е вследствие най-вече на заложените допускания за повишения на някои административно определяни цени (таксата за издаване на лични документи, на ВиК услугите, електроенергията за битови потребители), за повишение на акцизните ставки на тютюневите изделия и прогнозираното ускоряване на инфлацията при храните. Прогнозираме инфлацията при храните да се ускори значително през 2025 г. (до 5.1% спрямо 2.8% през 2024 г.) и да има най-висок положителен принос за общата инфлация в края на годината, което отчасти отразява възстановяването на стандартната ставка на ДДС от 20% за доставката на хляб и брашно, както и нарастването на международните цени на основни селскостопански продукти. Прогнозираният висок растеж на разходите за труд на единица продукция и запазващото се силно потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск върху потребителските цени на услугите, като се предвижда тази група също да има съществен положителен принос за общата инфлация.

Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради войната в Украйна и войната в Близкия Изток

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Текущата глобална икономическа среда е изправена пред сериозни изпитания, породени от едновременно действие на два мащабни конфликта – продължаващата война в Украйна и започнатата в Иран. Комбинацията от тези геополитически огнища създава среда на висока несигурност, която директно подкопава макроикономическата стабилност и забавя темповете на глобалния растеж.

Енергийни шокове и инфлационен натиск

Основният риск произтича от заплахата за енергийната сигурност. Ескалацията в Близкия Изток през 2026 г. и рисковете пред корабоплаването в Ормузкия проток поставиха енергийните пазари в състояние на тревога. Прогнозите сочат, че при траен конфликт цената на петрола сорт „Брент“ може да се задържи в диапазона **100–130 долара за барел**. Това автоматично генерира нов инфлационен натиск, като историческите данни показват, че всеки 10% ръст в цената на енергоносителите води до около **0.15% увеличение на общата инфлация**, което принуждава централните банки да поддържат по-високи лихвени проценти за по-дълъг период.

Забавяне на глобалния и регионалния растеж

В резултат на тези фактори, Световната банка ревизира прогнозата си за глобален икономически растеж през 2025 г. надолу до **2.3%**. Европа остава най-уязвима поради своята енергийна зависимост и географска близост до конфликтите. Растежът в Еврозоната се очаква да бъде анемичен – около **1.0% за 2025 г.**, докато в самата Украйна, въпреки усилията за възстановяване, разрушената инфраструктура и недостигът на работна ръка ограничиха прогнозирания ръст до едва **2.5% за 2026 г.**

Макроикономическата картина показва, че светът навлиза във фаза на „фрагментиран растеж“. Войните не само унищожават физически капитал, но и пренасочват огромни финансови ресурси от инвестиции в иновации към разходи за сигурност. За малки и отворени икономики като българската, ключово ще бъде поддържането на фискална дисциплина и ускоряването на енергийната диверсификация, за да се смекчат външните шокове.

Специфични последици за България и Еврозоната

През 2025 г. българската икономика демонстрира устойчивост, приключвайки периода с постигнат растеж от 2,8%, който бе воден основно от засилената инвестиционна активност и стабилните нива на вътрешно потребление. На този фон инфлацията през изминалата година започна постепенно да се стабилизира, следвайки общата европейска тенденция на забавяне, въпреки остатъчния натиск от цените на услугите и хранителните стоки. Преминавайки към 2026 година, прогнозите сочат допълнително икономическо ускорение за България, като се очаква ръстът на БВП да достигне 3%. Този позитивен тренд ще бъде продиктуван най-вече от реализацията на мащабни публични инвестиции и засилване на износа към международните пазари. По отношение на ценовата стабилност през 2026 г., предвижданията са инфлацията да се задържи в предвидими граници, подкрепяйки покупателната способност, макар че външни фактори като цените на енергоносителите остават под наблюдение. В по-широк макроикономически план обаче Европа остава изправена пред сериозни предизвикателства. През 2026 г. Еврозоната се очаква да нарасне с едва 1,2%, което е близо наполовина от темпа на развитие на САЩ. Анализаторите предупреждават, че европейската икономика може дори да изпадне в рецесия през текущата година, ако американската администрация изпълни заката си за налагане на мита от 10-20% върху целия внос за САЩ, което би повлияло негативно и върху динамиката на българския износ и общия инфлационен профил в региона.

2.3. Рекласификация на данни от сравнителния период

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2024 г.

Промяната се отнася до отчета за паричните потоци и касае рекласификация на следните позиции от:

- Постъпления от продажба на финансови активи в размер на 40 хил. лв. от оперативната дейност са рекласифицирани на ред Получени заеми във финансова дейност.

Като следствие от горепосочената рекласификация са направени и изменения на Сделки с други свързан лица под общ контрол и Равнението на задълженията, произтичащи от финансова дейност.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за

финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

•

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2025 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 финансовия отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- прекласифицира позиции във финансовия отчет.

4.3. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

4.4. Приходи

Приходите на Дружеството са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. 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;

4.5. 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“.

4.6. Инвестиционни имоти

Дружеството 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“.

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.7.2. 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 Дружеството 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.

4.7.3. 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:

- дружеството 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. Дружеството 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, Дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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.

4.7.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“

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 ангажменти 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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.

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 48 месеца преди 31 декември 2025 г. или съответно на 1 януари 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Дружеството.

Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка

След първоначалното признаване на финансов актив с кредитна обезценка, Дружеството 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 Дружеството признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба или загуба от обезценка. Предприятието 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.

4.7.5. Последващо оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството 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.

4.7.6. 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 Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взима 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.

4.8. 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 финансовия 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 Дружеството 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.

4.9. Парични средства

Паричните средства се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.10. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството.

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.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.11. 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 Дружеството 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 Дружеството е сигурно, 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.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. При изготвянето на финансовия 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 съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1. Очаквани кредитни загуби на кредити и вземания

Дружеството 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 Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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).

4.12.2. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

За борсово търгуеми финансови инструменти се ползва последната актулна борсова цена позовавайки се на наличие на активен пазар. Дружеството извършва тест за активен пазар при съблюдаване на два критерия: обем сделки като % от свободно търгуеми акции (free float), който се сравнява с най-неактивно търгуваната акция в борсовия индекс SOFIX за съответното тримесечие и брой дни със сделки през периода, който се сравнява с установения минимум от 10% от работните дни за периода.

При липса на котирани 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.

За Дружества, за които не са изпълнени двата критерия се приема, че няма индикация за активен пазар и справедливата им стойност се определя от независим оценител.

4.12.3. 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 Дружеството. 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.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с инвестиционна цел. В края на отчетния период справедлива стойност на инвестиционните имоти е както следва.

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	2 110	1 734
Печалба от промяна на справедливата стойност	141	376
Балансова стойност към 31 декември	2 251	2 110

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, представени в пояснение 13.

През текущия и предходния периода Дружеството не е признало приходи от наеми.

Оперативните разходи за годината са в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 14 хил.лв.) и са свързани с такси, данъци и поддръжка.

5.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независими лицензиран оценител от ноември 2025 г. Използваните методи за оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 60% / 40%. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

Използваните методи при определяне на стойността на инвестиционните имоти се характеризират със следните специфики:

– 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 Дружеството 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.

Дружеството прилага за четвърта поредна 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.

6. Предплащания и други активи

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	-	294
Застраховка по облигационна емисия	34	35
Разходи за бъдещи периоди	1	2
Други	-	1
Текущи активи	35	332

През отчетния период Дружеството е възстановило предоставения аванс от 294 хил. лв. за придобиване на земеделска земя.

7. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики :

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2025 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.
Инвестиционни имоти	107	14	121
Финансови активи	55	7	62
Предоставени заеми	(9)	(8)	(17)
Търговски и други вземания	(11)	(8)	(19)
Вземания от свързани лица	(29)	(14)	(43)
	113	(9)	104
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(49)		(79)
Отсрочени данъчни пасиви	162		183
Нетно отсрочени данъчни (активи)/пасиви	113		104

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти	69	38	107
Финансови активи	45	10	55
Предоставени заеми	(4)	(5)	(9)
Търговски и други вземания	(40)	29	(11)
Вземания от свързани лица	(15)	(14)	(29)
	55	58	113
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(49)
Отсрочени данъчни пасиви	114		162
Нетно отсрочени данъчни активи	55		113

8. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	16 258	17 875
Дялове в колективни инвестиционни схеми	4 181	3 163
Акции на непублични дружества	50	50
Балансова стойност	20 489	21 088

Печалбите и загубите от преоценка и продажба на финансовите активи са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби от операции с финансови инструменти“.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи с балансова стойност в размер на 18 447 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 018 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е заложило притежавани акции на стойност 171 хил. лв. като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

8.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите активи

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 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи				
Акции, търгувани на БФБ	16 258	-	-	16 258
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	4 181	-	4 181
Акции на непублични дружества	-	-	50	50
Общо	16 258	4 181	50	20 489

31 декември 2024 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи				
Акции, търгувани на БФБ	17 875	-	-	17 875
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	3 163	-	3 163
Акции на непублични дружества	-	-	50	50
Общо	17 875	3 163	50	21 088

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 или чрез методи за оценка на независими оценители.

Всички финансови активи на Дружеството, които са публично търгуеми, за които е налице борсова цена и активен пазар, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност. Финансовите активи, които са борсово търгуеми, но липсва активен пазар и са оценени чрез оценителски метод, са класифицирани в ниво 2 от йерархията на справедливата стойност.

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани в ниво 2 и 3, се използва цената на обратно изкупуване към края на годината. Промените в справедливата им стойност са отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови инструменти“.

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

9. Вземания по предоставени заеми

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по търговски заеми	3 284	3 362
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	396
Очаквани кредитни загуби	(181)	(101)
Общо вземания по предоставени заеми	3 103	3 657

Вземанията по предоставени търговски заеми в размер на 3 284 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 3 362 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4.2% - 6,5%. Предоставените заеми не са обезпечени.

В началото на текущия период дружеството е закрило вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

10. Вземания по цесии и други вземания

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по цесии	3 260	5 433
Търговски вземания	167	180
Очаквана кредитна загуба	(189)	(108)
Търговски и други вземания	3 238	5 505

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

11. Парични средства

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	3	2
Пари и парични еквиваленти	3	2

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

12. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството 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 Дружеството.

Основните акционери на дружеството са представени както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 306 000	50,03
ДФ Плюс	914 655	19,84	918 500	19,93
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут	680 000	14,75	680 000	14,75
Ийст Юрп				
ДФ Куест Вижън	252 500	5,48	252 500	5,48
Други акционери под 5%	455 845	9,9	452 000	9,81
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал.

13. Задължения по заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Облигационен заем	320	437	24 000	24 000
Банков заем	181	181	185	365
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 179	13 502	-	-
Общо балансова стойност	12 680	14 120	24 185	24 365

13.1. Облигационен заем

На 26 ноември 2018 г. Дружеството 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 Дружеството 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“. През август 2024 г. Дружеството емитира втори облигационен заем и изкупува обратно всички облигации по първия и прекратява регистрацията на емисията в БФБ. Към датата на отчета Дружеството вече няма задължения по този облигационен заем.

На 20 август 2024 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100036248;
- Брой облигации: 24 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 24 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Лихва: 6 м. EURIBOR + 1.50%, но не по-малко от 2,5%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 28 януари 2025 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 30 януари 2025 г. и се търгува под борсов код DASB. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г. в размер на 320 хил. лв., които представляват задължения за лихви.

13.2. Банков заем

През 2020 г. Дружеството е получило банков заем съгласно договор за банков кредит в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционни имоти. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата се изплаща 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 5,6%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 31 декември 2025 г. в размер на 2 251 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 2 110 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 31 декември 2025 г. е в размер на 185 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 365 хил. лв.), а текущата част: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

13.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа в размер на 18 447 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 745 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Предоставените в обезпечение ценни книжа са собствени ценни книжа.

Към 31 декември 2025 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 12 179 хил. лв., от които 195 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 13 502 хил. лв., от които 160 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2024 г.: между 4,0% - 4,5%).

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	19	29
Получени аванси за ценни книжа	-	3
Финансови пасиви	19	32
Данъчни задължения	16	19
Нефинансови пасиви	16	19
Текущи търговски и други задължения	35	51

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

15. Печалба от операции с финансови инструменти

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	809	756
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(108)	(23)
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(23)	34
	678	767

16. Финансови приходи и финансови разходи

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	980	529
Приходи от лихви по договори за цесии	20	102
Финансови приходи за финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 000	631
Разходи за лихви по получени заеми	(1 567)	(1 618)
Други финансови разходи	(173)	(309)
Финансови разходи за финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 740)	(1 927)

17. Други приходи

Другите приходи на Дружеството в размер на 578 хил. лв. (2024 г. :508 хил. лв.) се отнасят до начислени неустойки поради неизпълнение на условията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти.

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Наем и поддръжка на инвестиционни имоти	(5)	(3)
Консултантски услуги	(32)	(34)
Други	(14)	(10)
	(51)	(47)

През отчетния период Дружеството е признало разход за независим финансов одит в размер на 19 хил. лв. (2024 г.: 18 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

19. Други разходи

Другите разходи на Дружеството в размер на 38 хил. лв. (2024 г.: 13 хил. лв.) се отнасят до разходи за местни данъци и такси, свързани с инвестиционния имот и разходи за регулаторни такси. Увеличението за 2025 г. се дължи на издаването на проспект за нова облигация.

20. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	212	229
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(21)	(23)
Данъчен ефект от:		
Непризнати разходи	(11)	-
Преоценки на инвестиционни имоти	14	38
Преоценки на финансови активи	54	78
Обезценки на финансови активи	(30)	10
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	9	(58)
Разходи за данъци върху дохода	9	(58)

През отчетния период Дружеството е реализирало данъчна загуба, която може да бъде приспадната в периодите 2026 г. – 2030 г. Дружеството не е признало отсрочени активи за данъчни загуби. Непризнатите данъчни активи върху непренесени данъчни загуби са както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
2020 г.			410
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	522	522
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	420	420
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	536	536
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	999	999
2025 г.	от 2026 г. до 2030 г.	57	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		253	289

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството 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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Предоставени заеми	(2 181)	(8 449)
Върнати предоставени заеми	669	82
Признати приходи от лихви	825	432
Получени лихви	89	140

21.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Получени заеми	-	40
Възстановени заеми	(40)	-
Признати разходи за лихви	1	-
Платени лихви	(1)	-
Получени услуги	(6)	(4)

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	52	165
Общо възнаграждения	52	165

21.4. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	14 491	12 244
- други свързани лица под общ контрол	23	16
Очаквани кредитни загуби за вземания от свързани лица	(426)	(283)
Общо текущи вземания от свързани лица	14 088	11 977
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	-	40
- ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	44

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2026 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемите не са обезпечени. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за периода е призната очаквана кредитна загуба в размер на 143 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 135 хил. лв.).

22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни облигационни заеми	Краткосрочни облигационни заеми	Дългосрочни банкови заеми	Краткосрочни банкови заеми	Краткосрочни заеми	Свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025 г.	24 000	437	365	181	13 502	40	38 525
Парични потоци:							
Плащания (главници)	-	-	-	(180)	(25 989)	(40)	(26 209)
Плащания (лихви)	-	(1 086)	(27)	(1)	(534)	(1)	(1 649)
Постъпления	-	-	-	-	26 549	-	26 549
Непарични промени:							
Начислени лихви	-	969	28	-	569	1	1 567
Рекласификации	-	-	(181)	181	-	-	-
Други	-	-	-	-	(1 918)	-	(1 918)
31 декември 2025 г.	24 000	320	185	181	12 179	-	36 865

	Дългосрочни облигационни заеми	Краткосрочни облигационни заеми	Дългосрочни банкови заеми	Краткосрочни банкови заеми и заеми	Краткосрочни заеми	Свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024 г.	8 800	7 158	545	182	12 938	-	29 623
Парични потоци:							
Плащания (главници)	(8 800)	(6 600)	-	(180)	(15 739)	-	(31 319)
Плащания (лихви)	(546)	(564)	(37)	(2)	(540)	-	(1 689)
Постъпления	24 000	-	-	-	16 267	40	40 307
Непарични промени:							
Начислени лихви	552	437	38	-	591	-	1 618
Рекласификации	(6)	6	(181)	181	-	-	-
Други	-	-	-	-	(15)	-	(15)
31 декември 2024 г.	24 000	437	365	181	13 502	40	38 525

23. Условни активи и пасиви

През 2025 г. и 2024 г. няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството и не са възникнали други условни пасиви за Дружеството.

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Инвестиции в акции и дялове в колективни схеми	8	20 489	21 088
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Вземания по предоставени заеми	9	3 103	3 657
Вземания по цесии и други вземания	10	3 238	5 505
Вземания от свързани лица	22	14 088	11 977
Пари и парични еквиваленти	11	3	2
Общо финансови активи		40 921	42 229
Финансови пасиви			
		31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	13	36 865	38 485
Задължения по цесии и други задължения	14	19	32
Задължения към свързани лица	22	-	40
		36 884	38 557

Вижте пояснение 4.7 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството 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, Дружеството е изложено 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 Дружеството.

25.1. Анализ на пазарния риск

25.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и Дружеството не е изложено на валутен риск.

25.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството 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 Дружеството с 5 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 хил. лв.).

Лихвата по облигационния заем от 20.08.2024 година е обвързана с пазарния индекс EURIBOR. При промяна на лихвения процент по облигационния с +/- 1% пункта, това би довело до съответно до намаление на финансовия резултат със 134 хил. лв. или увеличение на финансовия резултат на Дружеството с 240 хил.лв.

25.1.3. Друг ценови риск

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

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството, се повиши или намали средно с 1%, финансовият резултат и собственият капитал на Дружеството ще бъдат увеличени или респективно намалени със 203 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 207 хил. лв.).

25.2. Анализ на кредитния риск

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

Излагането на Дружеството 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 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	20 489	21 088
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	20 432	21 141
Общо финансови активи	40 921	42 229

Дружеството е предоставило свои финансови активи като обезпечение по сделки, свързани с договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с балансова стойност към 31.12.2025 г. в размер на 18 447 хил. лв., както и финансови активи в размер на 171 хил. лв. за обезпечаване на чужди задължения. Дружеството 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 остатъчните ефекти от влошената макроикономическа обстановка през 2025 г. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията по заеми, цесии и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Вземанията се състоят от неголям брой контрагенти в една индустрия и географска област. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2025 г. и 2024 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоста вени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2025 г.	(101)	(108)	(283)	(492)
Признати загуби през периода	(90)	(107)	(143)	(340)
Обратно възстановени през периода	10	26	-	36
Салдо към 31 декември 2025 г.	(181)	(189)	(426)	(796)

	Предоста вени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2024 г.	(52)	(391)	(148)	(591)
Признати загуби през периода	(60)	(105)	(135)	(300)
Обратно възстановени през периода	11	388	-	399
Салдо към 31 декември 2024 г.	(101)	(108)	(283)	(492)

25.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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. Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството по номинална стойност 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 2025 г.				
Задължения по заеми	12 873	430	12 997	15 311
Търговски и други задължения	35	-	-	-
Общо	12 908	430	12 997	15 311
31 декември 2024 г.				
Задължения по заеми	14 151	580	9 808	21 308
Търговски и други задължения	48	3	-	-
Общо	14 199	583	9 808	21 308

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

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

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на следните съотношения на база годишен 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 2025 г. съотношението пасиви/активи на Дружеството е в съответствие с външно наложените изисквания и възлиза на 86,6% (31 декември 2024 г.: 86,6%)

- 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. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикуваните финансови отчети на Емитента.) не по-ниско от 1,05.

Към 31 декември 2025 г. това съотношение на Дружеството е в съответствие с външно наложените изисквания и възлиза в размер на 1,14 (31 декември 2024 г.: 1,14);

- 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 0,25.

Към 31 декември 2025 г. това съотношение на Дружеството е в съответствие с външно наложените изисквания и възлиза в размер на 3,22 (31 декември 2024 г.: 2,99) на база на финансовия отчет.

Дружеството 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 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал	6 199	5 978
Общо задължения	37 008	38 693
- Пари и парични еквиваленти	(3)	(2)
Нетен дълг	37 005	38 691
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	43 204	44 669
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	85,65%	86,61%

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

Дружеството е спазило всички външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2025 г. (31 декември 2024 г.: всички).

27. Събития след края на отчетния период

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

От началото на месец март, 2026 г. се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

28. Одобрение на финансовия отчет

Годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е приет и одобрен за издаване от Съвета на директорите на 31 март 2026 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2025

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ ОТ 31 МАРТ 2026г. 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 ДРУЖЕСТВОТО, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПРОМЕНИТЕ В ТЯХ. ТОЙ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ИЗПИСВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДАВАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДАВАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, одиторско дружество с регистрирания одитор, отговорен за ангажимента Емилия Маринова.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България на 13.12.2016 г. с апортна вноса на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 7.12.2016 г. от едноличния собственик „Лизинг финанс“ АД, с ЕИК: 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. Г. С. Раковски № 103.

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

На 29.03.2018 г. с договор за продажба на акции 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

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 306 000	50,03
ДФ Плюс	914 655	19,84	918 500	19,93
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут	680 000	14,75	680 000	14,75
Ийст Юръп				
ДФ Куест Вижън	252 500	5,48	252 500	5,48
Други акционери под 5%	455 845	9,9	452 000	9,81
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

През отчетната 2025 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31 декември 2025 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД е акционерно дружество.

Към 31 декември 2025 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Николай Петев Петков
2. Весела Пламенова Манчева
3. Мария Атанасова Караджова

На 13 октомври 2025г., след проведено извънредно ОСА Биляна Вълкова е освободена като член на СД и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова. Няма промяна в представлявания дружеството, като към момента изпълнителен директор продължава да е Николай Петков.

Човешки ресурси

Към 31.12.2025 г. Дружеството 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.

	2025 г. (хил. лв.)	2024 г. (хил. лв.)
ОБЩО АКТИВИ	43 207	44 671
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	2 251	2 110
ТЕКУЩИ АКТИВИ	40 956	42 561
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6 199	5 978
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	24 289	24 478
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	12 719	14 215
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	43 207	44 671

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовото състояние.

Финансов отчет и анализ

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	678	767

Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	141	376
Финансови приходи	1 000	631
Други приходи	578	508
	2 397	2 282
Разходи за външни услуги	(51)	(47)
Разходи за персонала	(52)	(165)
Други разходи	(37)	(13)
Разходи за очаквани кредитни загуби / Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(305)	99
Финансови разходи	(1 740)	(1 927)
	(2 185)	(2 053)
Печалба преди данъци	212	229
Разходи за данъци върху дохода	9	(58)
Печалба за годината	221	171
Общо всеобхватен доход за годината	221	171

Преглед на дейността

Текущ финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2025 г. след данъци е печалба в размер на 221 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2025 г. Дружеството не е изплащало дивиденди.

Финансови показатели

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

	2025 г.	2024 г.
ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ		
Коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.17	0.15
Коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	5.97	6.47
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ		
Коефициент на обща ликвидност	1.17	1.15
Коефициент на бърза ликвидност	3.22	2.99
Коефициент на незабавна ликвидност	0.00	0.00

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2025 г. Дружеството не е реализирало изследователската и развойна дейност.

Основни нематериални ресурси на дружеството

„Дивелъпмънт Асетс“ АД признава значението на нематериалните ресурси като ключов фактор за устойчивото развитие и създаването на стойност за дружеството. Бизнес моделът на компанията разчита на експертния опит, компетентността и професионалната ангажираност на своя управленски екип и служители, които са основен двигател за ефективното управление и ключа към успешна стратегическа концепция.

Уеб сайтът на Дружеството, който е включен като нематериален актив се използва активно в дейността на Дивелъпмънт Асетс АД за оповестяване и публикува на важна информация за инвеститорите.

Към 31.12.2025 г. нематериалните активи на Дружеството имат неограничен полезен живот и не се амортизират.

Компанията поддържа прозрачност и отговорност при управлението на тези нематериални ресурси, като ги интегрира в своята стратегия за устойчивост и корпоративно управление.

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

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефектите от продължаващия военния конфликт между Украйна и Руската федерация, както и нововъзникналият такъв в Близкия Изток.

Стопански цели за 2026 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2026 г.:

Целите на ръководството във връзка с управлението на Дружеството и през 2026г. са свързани основно с осигуряване на темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната.. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

Към настоящия момент ръководството счита, че усложнената международна обстановка няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на Дружеството и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължат да функционират като действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на международната ситуация и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса. Включително се извършва и изследва отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитане на дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД за следващи отчетни периоди, а именно върху влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчитани към 31.12.2025 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 Дружеството търси начини за неговото оптимизиране, като реструктурира вземания, които смята, че са по-рискови. 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 Дружеството.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

От началото на месец март, 2026 г. се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени последващото влияние на военните конфликти 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 Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността му. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, 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 Дружеството 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 2025 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството 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 през 2025 г. са 51 120 хил. лв., както следва:

Билиана Илиева Вълкова – 10 438.70 лв.;
Николай Петев Петков – 25 560.00лв.;
Мария Атанасова Караджова – 2 341.30 лв.;
Весела Пламенова Манчева – 12 780.00 лв.

Освен посочените брутни възнаграждения за 2025 г. членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямат условни или разсрочени възнаграждения от 2025г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от Дружеството.

Участие на членовете на съвета на директорите 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

	Весела Пламенова Манчева	Мария Атанасова Караджова	Николай Петев Петков
Ограничено отговорен съдружник	Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества	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	„Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД	Член на СД	„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“	Член на СД	Индъстри Дивелъпмънт Холдинг –
	член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД			Изпълнителен директор и Член на СД	„Стратегия Асет Мениджмънт“ АД
	Изпълнителен директор и Член на СД	„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“			Управител	Финансова къща ВИД-АБВ ООД
	Член на СД	„Стратегия Асет Мениджмънт“ АД				

Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено 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 Дружеството.

Управление на капиталовия риск

Целите 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 Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството 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 Дружеството.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, 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 Дружеството. Дружеството 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. Дружеството е изложено 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 Дружеството 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 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	16 258	17 875
Дялове в колективни инвестиционни схеми	4 181	3 163
Акции на непублични дружества	50	50
Балансова стойност	20 489	21 088

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи с балансова стойност в размер на 18 447 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 018 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Дружеството 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 остатъчните ефекти от влошената макроикономическа обстановка през 2025 г. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията по заеми, цесии и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Вземанията се състоят от неголям брой контрагенти в една индустрия и географска област. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2025 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоста вени заеми	Вземания по цесии и други вземания	Вземания от свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2025 г.	(101)	(108)	(283)	(492)
Признати загуби през периода	(90)	(107)	(143)	(340)
Обратно възстановени през периода	10	26	-	36
Салдо към 31 декември 2025 г.	(181)	(189)	(426)	(796)

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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.

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

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2025 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	1 2873	430	12 997	15 311
Търговски и други задължения	35	-	-	-
Общо	12 907	430	12 997	15 311
31 декември 2024 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	14 151	580	9 808	21 308
Търговски и други задължения	48	3	-	-
Общо	14 199	583	9 808	21 308

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството 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

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 31.12.2025 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна еврото, поради което Дружеството не е

изложено на валутен риск.

Лихвен риск

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е изложено 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 Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, 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 Дружеството 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.

Въпроси, свързани с климата

Понастоящем законодателите, регулаторните органи и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. ЕС прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Към настоящия момент Дивелъпмънт асетс АД не отчита екологични, социални и управленски фактори при вземане на инвестиционни решения. Основната причина е, Дружеството няма достъп до достатъчно надеждни данни, спрямо които да класифицира дадена инвестиция, като устойчива спрямо различните екологични, социални и управленски фактори. В допълнение на това, предвид мащаба на дружеството, разходите за набирането и класифицирането на данни, касаещи екологични, социални и управленски фактори при всяка една инвестиция са непропорционално по-големи от евентуалните бъдещи ползи.

В резултат на извършените проучвания и анализи, Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

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

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи				
Акции, търгувани на БФБ	16 258			16 258
Дялове в колективни инвестиционни схеми		4 181		4 181
Акции на непублични дружества			50	50
Общо	16 258	4 181	50	20 489

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи				
Акции, търгувани на БФБ	17 875	-	-	17 875
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	3 163	-	3 163
Акции на непублични дружества	-	-	50	50
Общо	17 875	3 163	50	21 088

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 Дружеството, 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 Дружеството, класифицирани в ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Промените в справедливата им стойност са отчетени в отчета 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 Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

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

Дружеството 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 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал	6 199	5 978
Общо задължения	37 008	38 693
- Пари и парични еквиваленти	(3)	(2)
Нетен дълг	37 005	38 691
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	43 204	44 669
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	85,65%	86,61%

Дружеството 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 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 2025 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 85,65%;
- 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. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикуваните финансови отчети на Емитента.) не по-ниско от 1,05. Към 31 декември 2025 г. това съотношение на Дружеството е в съответствие с външно наложените изисквания и възлиза в размер на 1,12;
- 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 0,25. Към 31 декември 2025 г. това съотношение е в размер на 3,22 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 2025 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.

„Дивелъпмънт Асетс“ АД 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 дружеството е изправено.

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

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.

Дружеството оперира изцяло на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност или търговия със стоки. През 2025 г. основната дейност на дружеството е свързана с покупка на финансови инструменти на атрактивни цени и реализирането на доходност при продажбата им.

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.

Дружеството оперира изцяло на национален пазар и не извършва производствена дейност, няма източници за снабдяване с материали и услуги.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	678	767
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	141	376
Финансови приходи	1 000	631
Други приходи	578	508
	2 397	2 282

4. Информация за сключени съществени сделки.

Информация за сключените съществени сделки на Дружеството, ако има такива 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.

През отчетния период има следните сключени сделки със свързани лица:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Предоставени заеми	(2 181)	(8 449)
Върнати предоставени заеми	669	82
Признати приходи от лихви	825	432
Получени лихви	89	140

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2026 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемите не са обезпечени. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за периода е призната очаквана кредитна загуба в размер на 143 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 135 хил. лв.).

Дружеството не е сключвало други съществени договори, извън тези, свързани с дейността му.

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.

Няма събития и показатели с необичаен за дружеството характер.

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 искове към Дружеството и не са възникнали други условни пасиви за Дружеството.

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

Дружеството притежава инвестиционни имоти, състоящи се от земи и сгради в гр. София, преоценени по справедлива стойност на база доклад, изготвен от лицензиран оценител. За извършената преоценка е използван доклад от лицензиран оценител. Подробности за използваните методи за оценка и за определената справедлива стойност се съдържа в пояснителните бележки към отчета на дружеството.

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 финансовия 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. Дружеството е получило банков заем съгласно договор за банков кредит в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционни имоти. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата се изплаща 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 5,6%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 31 декември 2025 г. в размер на 2 251 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 2 110 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 31 декември 2025 г. е в размер на 185 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 365 хил. лв.), а текущата част: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

Задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Облигационен заем	320	437	24 000	24 000
Банков заем	181	181	185	365
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 179	13 502	-	-
Общо балансова стойност	12 680	14 120	24 185	24 365

Задължения по облигационен заем

На 20 август 2024 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100036248;
- Брой облигации: 24 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 24 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Лихва: 6 м. EURIBOR + 1.50%, но не по-малко от 2,5%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 28 януари 2025 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 30 януари 2025 г. и се търгува под борсов код DASB. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г. в размер на 320 хил. лв., които представляват задължения за лихви.

Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има следните задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца:

Финансова институция 1 – главница 9 157 хил. лв. и лихва 168 хил. лв..

Финансова институция 2 - главница 1 372 хил. лв. и лихва 15 хил. лв.

Финансова институция 3 - главница 1 454 хил. лв. и лихва 12 хил. лв.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на Дружеството 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.

Вземанията по предоставени търговски заеми са следните (включват заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия):

По предоставен заем към търговско дружество 1 – главница в размер на 946 хил. лв. и лихва 76 хил. лв.

По предоставен заем към търговско дружество 2 – главница в размер на 149 хил. лв. и лихва 165 хил. лв.

По предоставен заем към търговско дружество 3 – главница в размер на 338 хил. лв. и лихва 79 хил. лв.

По предоставен заем към търговско дружество 4 – главница в размер на 1,448 хил. лв. и лихва 84 хил. лв.

По предоставен заем към търговско свързано дружество – главница в размер на 13 097 хил. лв. и лихва 1 394 хил. лв.

По силата на договори за цесия са възникнали следните вземания за Дивелъпмънт Асетс АД:

По договор за цесия с търговско дружество 1 - главница в размер на 2 034 хил. лв. и лихва 976 хил. лв.

По договор за цесия с търговско дружество 2 - главница в размер на 250 хил. лв.

Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4,2% - 6,5%.

Заемите са необезпечени.

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

Дружеството не е емитирало 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 „Дивелъпмънт Асетс“ АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2025 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 2025 г. инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и средства от емитираната през 2024 г. емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2025 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31.12.2025 г.

Активи		Пасиви	
хил. лв.		хил. лв.	
1. Текущи активи	40 956	1. Текущи пасиви	12 719
2. Нетекущи активи	2 251	2. Нетекущи пасиви	24 289
Общо активи:	43 207	Общо пасиви:	37 008
Нетна стойност на активите (NAV)	6 199		

Капиталова структура към 31.12.2025 г.

	хил. лв.
Собствен капитал	6 199
Търговски и други задължения	35
Задължения по заеми	12 680

Към края на 2025 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 37 008 хил. лв. и се формира главно от облигационната емисия, банков кредит и други текущи заеми.

Към 31.12.2025 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3,92.

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 са свързани с постигане на разумна доходност за акционерите при консервативни нива на риск. Реализирането им през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

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 както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

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 рисковете.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството 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.

На 13 октомври 2025г., след проведено извънредно ОСА Биляна Вълкова е освободена като член на СД и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова. Няма промяна в представляващия дружеството, като към момента изпълнителен директор продължава да е Николай Петков.

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:

Биляна Илиева Вълкова – 10 438.70 лв.;
Николай Петев Петков – 25 560.00лв.;
Мария Атанасова Караджова – 2 341.30 лв.
Весела Пламенова Манчева – 12 780.00

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни 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.

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 31.12.2025 г. на Дружеството 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 31.12.2025 г. Дружеството няма 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

„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 дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството 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 Дружеството доказва позицията си на стабилна институция. През 2024 г. Дружеството прилага различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото си състояние.

„Дивелъпмънт Асетс“ АД 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 „Дивелъпмънт Асетс“ АД 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 2025 г. е в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият 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 доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

(Николай Петков)
Изпълнителен директор
„Дивелъпмънт Асетс“ АД

гр. София

31.03.2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД

СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧА. 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.

Дружеството 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 Дружеството и останалите заинтересовани лица – служители, облигационери и потенциални инвеститори.

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

„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. Дружеството не прилага допълнителни практики.

В управлението на Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството като цяло.

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

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

Дружеството 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 попада в тези категории.

Дружеството не поддържа англоезична 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 Дружеството не е прието ограничение за броя на дружествата, в които членовете на СД могат да заемат ръководни позиции.

Работата на СД в Дружеството 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 Дружеството.

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

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

Вътрешният контрол се определя като цялостен процес, интегриран в дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, 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 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 дружеството 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 „Дивелъпмънт Асетс“ АД, в Дружеството няма създадена йерархична структура на управление и СД е ангажиран с ръководенето на дейността му 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 Дружеството 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 дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството. 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 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 Дружеството.

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 Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

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

Одитният комитет на Дружеството 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.

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 Дружеството, 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 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 2025г. са извършвани промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, 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 31.12.2025г.	Акционерна структура към 31.12.2024г.
Дивелъпмънт Груп АД – 50,03 %	Дивелъпмънт Груп АД – 50,03 %
Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Сайт Ийст Юрп“ – 14.75%	Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Сайт Ийст Юрп“ – 14.75%
ДФ „Плюс“ – 19,84%	ДФ „Плюс“ – 19,93%
ДФ „Куест Вижън“ – 5,48%	

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

Дружеството 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 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 е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на Дружеството са уредени в неговия Устав.

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 преизбирани 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 ОСА 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 – Николай Петев Петков. 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 2025 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Николай Петев Петков – Изпълнителен директор и член на СД
2. Весела Пламенова Манчева – член на СД
3. Мария Атанасова Караджова – член на СД.

На 13 октомври 2025г., след проведено извънредно ОСА Биляна Вълкова е освободена като член на СД и на нейно място е избрана Мария Атанасова Караджова. Няма промяна в представлявания дружеството, като към момента изпълнителен директор продължава да е Николай Петков.

Съветът на директорите функционира при спазване на законодателните разпоредби и правилата въведени в Устава на Дружеството – 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 на дружеството 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 „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на Дружеството.

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 Дружеството 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 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 финансов отчет за 2025 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД.

Николай Петков
Изпълнителен директор

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

Долуподписаните:

1. Николай Петков, в качеството ми на представляващ „Дивелъпмънт Асетс” АД

и

2. Цветанка Михайлова – упълномощено лице - съставител на финансовите отчети на „Дивелъпмънт Асетс” АД,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

Годишният финансов отчет за периода от 01.01.2025г. до 31.12.2025г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Дивелъпмънт Асетс” АД.

Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на невярни данни.

София, 31 март 2026 г.

(Николай Петков – изп. директор)

(Цветанка Михайлова – упълномощено лице)