

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен финансов отчет

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния съкратен финансов отчет	5

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	1 151	1 151
Предплащания и други активи	12		
Нетекущи активи		1 151	1 151
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	9	10 258	10 476
Вземания по предоставени заеми	10	1 109	1 586
Вземания по цесии и други вземания	11	2 191	1 656
Вземания от свързани лица	21	7 565	7 203
Предплащания и други активи	12	23	18
Пари и парични еквиваленти	13	1	1
Текущи активи		21 147	20 940
Общо активи		22 298	22 091
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	2 351	2 357
Резерви		73	73
Неразпределена печалба		837	740
Общо собствен капитал		3 261	3 170
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	15	12 412	12 365
Отсрочени данъчни пасиви	8	51	53
Нетекущи пасиви		12 463	12 418
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	15	6 535	6 483
Задължения по цесии и други задължения	16	37	18
Задължения към свързани лица	21	2	2
Текущи пасиви		6 574	6 503
Общо пасиви		19 036	18 921
Общо собствен капитал и пасиви		22 298	22 091

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/ Николай Петков /

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30
ЮНИ

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Печалба от операции с финансови инструменти	17	168	234
Финансови приходи	18	260	251
Финансови разходи	18	(412)	(467)
Печалба/(загуба) от обезценки, нетно		(80)	(67)
Други приходи		188	104
Разходи за външни услуги		(12)	(10)
Разходи за персонала		(15)	(13)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		-	-
Други разходи		(8)	(8)
Печалба преди данъци		89	24
Разходи за данъци върху дохода	19	2	5
Печалба за периода		91	29
Общо всеобхватен доход за периода		91	29

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в хил. евро	Акционер ен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	2 357	73	740	3 170
Ефект от превалутиране на капитала	(6)		6	
Салдо към 1 януари 2026 г.(преизчислено)	2 351	73	746	3 170
	-	-	91	91
Печалба за периода				
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	91	91
Формиране на резерви	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026г.	2 351	73	837	3 261
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 357	64	636	3 057
Печалба за периода	-	-	29	29
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	29	29
Формиране на резерви	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2025 г.	2 357	64	665	3 086

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Дата: 30 юли 2026 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

Вид паричен поток	Пояснение	За 6 месеца Към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца Към 30 юни 2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Придобиване на финансови активи		(7 187)	(140)
Постъпления от продажба на финансови активи		7 684	955
Предоставени заеми		(159)	(423)
Постъпления от предоставени заеми		-	64
Получени лихви		-	24
Плащания към доставчици		(49)	(71)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(15)	(13)
Други парични потоци от оперативна дейност		9	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		283	395
Инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с придобиване на дълготрайни активи и инвестиционни имоти		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност			
Получени заеми		(46)	7 448
Платени заеми		-	(7 357)
Плащания на лихви, такси и комисионни		(237)	(463)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(283)	(372)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		-	23
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		1	1
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13	1	24

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман /

Изпълнителен директор: _____
/Николай Петков/

Дата: 30 юли 2026 г.

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.

Информация относно собствеността на Дружеството е представена в пояснение 14.

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 30.06.2026 г. Съветът на директори се състои от Мария Караджова, Николай Петков и Весела Манчева.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2026 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), публикуван в Търговския регистър. Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро), (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на този междинен съкратен финансов отчет, ръководството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и Съветът на директорите на Дружество очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от нарастващата инфлация и от войната в Украйна.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2026 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г.,1 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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

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. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния съкратен финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Инвестиционни имоти

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

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Балансова стойност към 1 януари	1 151	1 079
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-	72
Балансова стойност към 30 юни	1 151	1 151

Ръководството на Дружеството е счело, че няма съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30 юни 2026 г. спрямо 31 декември 2025 г.

За извършената преоценка е използван доклад от лицензиран оценител. Използваните методи за оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 60% / 40%. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, представени в пояснение 15. През периода Дружеството не е признало приходи от наеми (2025 г.: 0 хил. евро), като оперативни разходи за периода са в размер на 7 хил. евро. (2025 г.: 14 хил. евро.).

8. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026 хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	30 юни 2026 хил. евро
Инвестиционни имоти	62	-	62
Финансови активи	32	6	38
Предоставени заеми	(9)	3	(6)
Търговски и други вземания	(10)	(10)	(20)
Вземания от свързани лица	(22)	(1)	(23)
	53	(2)	51
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(41)		(49)
Отсрочени данъчни пасиви	94		100
Нетно отсрочени данъчни пасиви	53		51

Отсрочените данъци за сравнителния период 2025 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Инвестиционни имоти	55	7	62
Финансови активи	28	4	32
Предоставени заеми	(5)	(4)	(9)

Търговски и други вземания	(6)	(4)	(10)
Вземания от свързани лица	(15)	(7)	(22)
	58	(5)	53
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(25)		(40)
Отсрочени данъчни пасиви	83		94
Нетно отсрочени данъчни пасиви	58		53

9. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	8 451	8 312
Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 807	2 138
Акции в непублични дружества	-	26
Балансова стойност	10 258	10 476

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 30 юни 2026 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 9 608 хил. евро (31 декември 2025 г.: 10 471 хил. евро.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството е заложило притежавани акции на стойност 91 хил. евро като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

10. Вземания по предоставени заеми

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Вземания по търговски заеми	1 230	1 679
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	-
Очаквани кредитни загуби	(121)	(93)
Общо вземания по предоставени заеми	1 109	1 586

Вземанията по предоставени заеми в размер на 1 109 хил. евро (31 декември 2025 г.: 1 586 хил. евро), 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 5,0% - 6,5%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в размер на 30 хил. евро.

Към 30.06.2026 г. дружеството няма вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 31 декември 2025 г. от вземането в размер на 202 хил. евро., 7 хил. евро. са лихви.

11. Вземания по цесии и други вземания

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Вземания по цесии	2 301	1 668
Търговски вземания	88	85
Очаквана кредитна загуба	(198)	(97)
Търговски и други вземания	2 191	1 656

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

Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 102 хил. евро.

12. Предплащания и други активи

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи		
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	-	-
Застраховка по облигационна емисия	13	17
Разходи за бъдещи периоди	10	1
Други	-	-
Текущи активи	23	18

13. Пари и парични еквиваленти

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой		
- евро	1	1
Пари и парични еквиваленти	1	1

Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 4 609 000 броя обикновени акции с номинална стойност 0,51 евро 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:

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 306 000	50,03
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут Ийст Юръп	680 000	14,75	680 000	14,75
ДФ Плюс	916 675	19,89	914 655	19,84
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	252 500	5,48	252 500	5,48
ДФ Куест Вижън				
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	453 825	9,85	455 845	9,90
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал.

15. Задължения по заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Облигационен заем	162	164	12 271	12 271
Банков заем	54	93	141	95
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 317	6 227	-	-
Търговски заеми	-	-	-	-
Общо балансова стойност	6 533	6 483	12 412	12 365

15.1. Облигационен заем

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

- ISIN: BG2100036248;
- Брой облигации: 24 000;
- Номинал на облигация: 511 евро.;
- Размер на облигационния заем: 12 271 хил. евро.;
- 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 30 юни 2026 г. в размер на 162 хил. евро., които представляват задължения за лихви.

15.2. Банков заем

През 2020 Дружеството е получило банков заем съгласно договор за банков кредит от 7 декември 2020 г. в размер на 562 хил. евро с цел придобиване на недвижими имоти и дълготрайни материални активи. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата започва да се изплаща от месец декември 2021 г. на равни месечни вноски. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен, състоящ се от БЛП на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 5%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 30 юни 2026 г. в размер на 1 151 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 1 151 хил. евро).

Нетекущата част по заема към 30 юни 2026 г. е в размер на 87 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 95 хил. евро.), а текущата част: 54 хил. евро, (31 декември 2025 г.: 93 хил. евро., от които 1 хил. евро. лихви).

15.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2026 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 9 608 хил. евро (31 декември 2025 г.: 10 471 хил. евро.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 30 юни 2026 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 6 317 хил. евро., от които 91 хил. евро. лихви (31 декември 2025 г.: 6 227 хил. евро., от които 100 хил. евро. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2025 г.: между 4% - 4,5%).

16. Задължения по цесии и други задължения

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	30	10
Получени аванси за ценни книжа	-	-
Финансови пасиви	30	10
Данъчни задължения	7	8
Нефинансови пасиви	7	8
Текущи търговски и други задължения	37	18

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

17. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	199	245
(Загуба)/Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	9	-
Загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(40)	(12)
	168	234

18. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	260	241
Приходи от лихви по договори за цесии	-	10
Финансови приходи за финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	260	251
Разходи за лихви по получени заеми	(366)	(423)
Други финансови разходи	(46)	(44)
Финансови разходи за финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(412)	(467)

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Печалба преди данъчно облагане	89	24
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(9)	(2)
Данъчен ефект от:		
Загуби регулиран пазар	(9)	-
Преоценки на инвестиционни имоти	50	-
Преоценки на финансови активи	(7)	25
Обезценки на финансови активи	(8)	(7)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	2	5
Разходи за данъци върху дохода	2	5

20. 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.

20.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Предоставени заеми	(159)	(423)
Възстановени предоставени заеми	-	13
Признати приходи от лихви	223	200
Получени лихви	47	23

20.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Получени услуги	(1)	(1)

20.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 хил. евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати	2	13
Общо възнаграждения	2	13

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	7 745	7 409
- други свързани лица под общ контрол	38	12
- очаквана кредитна загуба	(218)	(218)
Общо текущи вземания от свързани лица	7 565	7 203
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	-	-
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2026 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 158 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 28 хил. евро.).

22. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи, отчетани 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.

30 юни 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Активи				
Финансови активи	8 450	1 808	-	10 258
Общо	8 450	1 808	-	10 258

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Активи				
Финансови активи	8 313	2 138	26	10 477
Общо	8 313	2 138	26	10 477

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2026 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” АД

30.06.2026 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Дивелъпмънт асетс” АД е съставен към 30 Юни 2026г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 12 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г.

Обща информация за дружеството

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

Предметът на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупка-продажба на ценни книжа, 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.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал.

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

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 306 000	50,03
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут Ийст Юръп	680 000	14,75	680 000	14,75
ДФ Плюс	916 675	19,89	914 655	19,84
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	252 500	5,48	252 500	5,48

ДФ Куест Вижън

Други юридически лица и
физически лица,
притежаващи под 5% от
капитала

453 825

9,85

455 845

9,90

Общ брой акции

4 609 000

100,00

4 609 000

100,00

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 30 Юни 2026 г. „Дивелъпмънт асетс“ АД е акционерно дружество. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Към 30 Юни 2026 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Николай Петев Петков.

Вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014

Дружеството оповестява регулярна информация до обществеността, Комисия за финансов надзор и регулирания пазар посредством електронна платформа INFOSTOCK <https://www.infostock.bg/infostock/control/search?ticker=3D4A>, както и на електронната си страница <http://development-assets.com>.

Човешки ресурси

Към 30.06.2026 г. Дружеството няма назначени служители на трудов договор.

Финансов резултат

Междинният финансов резултат от дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към 30 Юни 2026 г. е печалба в размер на 89 хил. евро.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 22 298 хил. евро спрямо 22 091 хил. евро към 31 декември 2025 г. Текущите активи към 30 юни 2026 г. са 21 147 хил. евро

в сравнение с 20 940 хил. евро към 31 декември 2025 г. Нетекущите активи на дружеството към края на текущия отчетен период остават без изменение и са в размер на 1 151 хил. евро.

Пасивите на Дружеството към 30 юни 2026 г. са в размер на 19 036 хил. евро отбелязвайки лек ръст спрямо 31.12.2025г., когато са били на ниво от 18 921 хил. евро.

Собственият капитал на Дружеството към края на отчетния период е в размер на 3 261 хил. евро, покачвайки се спрямо края на 2025г., когато е бил 3 170 хил. евро.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през останалата част от финансовата година

В обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове – пазарен, кредитен и ликвиден. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството на Дружеството следи текущо финансовите рискове и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружеството.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 30 юни 2026 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от евро, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

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

Към 30 юни 2026 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Риск от Форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития – природни бедствия, саботаж, военни и терористични актове, пандемии и други събития с неочакван характер могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. При някои събития с такъв характер не е предвидена възможност за застраховка.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол.

В резултат на сключени договори за временна финансова помощ със собственици са възникнали вземания за Дружеството в размер на 7 745 хил. евро (7 409 хил. евро към

края на 2025г.) със срок на погасяване през 2026 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. Дивелъпмънт Асетс АД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 11- 12 от Междинния финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. Дивелъпмънт Асетс АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 15 - 16 от Междинния финансов отчет на дружеството.

Събития след отчетния период

Не са възникнали корегирани събития или значителни некорегирани събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му.

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

Допълнителна информация за „Дивелъпмънт Асетс” АД, съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. към 30.06.2026 г.

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

Всяка промяна в счетоводната политика на „Дивелъпмънт Асетс” АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на дружеството за съответното тримесечие.

б) информация за настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

През отчетния период няма настъпили организационни промени в икономическата група на „Дивелъпмънт Асетс” АД.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност през отчетния период.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:

През отчетния период не е прието становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

д) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

През отчетния период спрямо „Дивелъпмънт Асетс” АД няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка – 10 – 11, точка 15 -16 и точка – 21 от „Пояснения към финансовия отчет”.

30.07.2026 г.

С уважение:

гр. София

/ Николай Петков /

**ИНФОРМАЦИЯТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014
ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО
ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО
ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.**

В изпълнение на изискването на чл. 10, т.4 от Наредба 2 на КФН, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на „Дивелъпмънт Асетс“ АД бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация **infostock.bg**, на следният адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/3D4A>.

През първото шестмесечие на 2026г. (01.01.2026 – 30.06.2026) „Дивелъпмънт Асетс“ АД е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

На 29.01.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен индивидуален финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025г.

На 29.01.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 31.03.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

На 30.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2026г.

На 30.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 11.06.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализиран Устав.

гр. София
30.7.2026г.

Николай Петков
Изпълнителен директор

ИНФОРМАЦИЯ

от „Дивелъпмънт Асетс“ АД,

съгласно Приложение № 4 към чл. 14 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар,

за ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ на 2026 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През първото шестмесечие на 2026г. не е настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към 30.06.2026г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на “ Дивелъпмънт Асетс ” АД са следните:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03%
ДФ Плюс	912 905	19,81%
НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	680 000	14,75%
ДФ Куест Вижън	252 500	5,48%

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През разглеждания период не са сключвани съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не са приемани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

През първото шестмесечие на 2026 г. не е извършвана промяна на одитора на Дружеството.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През съответното шестмесечие на 2026 г. няма покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Няма други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

30.07.2026 г.

Гр. София

.....

Николай Петков – Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

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

2. Гюляй Рахман, управител на Кроу България Адвайзъри ЕООД - съставител на финансовите отчети на „Дивелъпмънт Асетс” АД,

На основание чл.100о, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

Финансовият отчет за периода от 01.01.2026г. до 30.06.2026г. 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.

Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността 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, 30 юли 2026 г.

(Николай Петков – изп. директор)

(Кроу България Адвайзъри ЕООД – съставител)