

Междинен самостоятелен финансов отчет

**ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД**

30 юни 2026 г.

# Съдържание

|                                                                                      | Страница |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние                                | 3        |
| Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия<br>всеобхватен доход | 4        |
| Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал                       | 5        |
| Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци                                     | 6        |
| Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет                                 | 7-35     |

В хиляди евро

Пояснение

30 юни  
2026 г.

31 декември  
2025 г.

**Активи**

|                                            |    |        |        |
|--------------------------------------------|----|--------|--------|
| Пари и парични еквиваленти                 | 12 | 810    | 267    |
| Търговски и други вземания                 | 13 | 5 238  | 9 015  |
| Вземания по договори за цесия              | 14 | 33 501 | 16 609 |
| Предплатени разходи                        |    | 17     | 44     |
| Вземания от свързани лица                  | 21 | 5 114  | 1 263  |
| Краткосрочни финансови активи              | 15 | 621    | 4 040  |
| Дълготрайни материални активи              | 11 | 3 669  | 3 726  |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | 16 | 37 220 | 4 639  |
| Инвестиции в дъщерни предприятия           | 17 | 12 650 | 12 618 |

**Общо активи**

**98 840**

**52 220**

**Пасиви**

|                              |    |        |        |
|------------------------------|----|--------|--------|
| Търговски и други задължения | 18 | 35 788 | 10 663 |
| Текущи данъчни задължения    |    | -      | 11     |
| Дългосрочни банкови заеми    | 19 | 8 102  | 9 042  |
| Заеми към свързани лица      | 21 | 26 723 | 3 013  |
| Облигационен заем            | 19 | 20 000 | 20 061 |
| Краткосрочни банкови заеми   | 19 | 1 906  | 1 906  |
| Краткосрочни заеми           | 19 | 138    | 787    |

**Общо пасиви**

**92 657**

**45 483**

**Собствен капитал**

|                        |  |       |       |
|------------------------|--|-------|-------|
| Регистриран капитал    |  | 5 659 | 5 674 |
| Неразпределена печалба |  | 1 078 | 322   |
| Текущ резултат         |  | (554) | 740   |

**Общо собствен капитал**

20

**6 183**

**6 737**

**Общо собствен капитал и пасиви**

**98 840**

**52 220**

Антоан Тушев

Изпълнителен директор

Съставител

Димитър Баларев

Изпълнителен директор

Юлияна  
Николова -

**Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и  
другия всеобхватен доход**

| <i>В хиляди евро</i>                                     | <b>Пояснение</b> | <b>30 юни<br/>2026 г.</b> | <b>30 юни<br/>2025 г.</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Приходи от лихви                                         |                  | 696                       | 850                       |
| Разходи за лихви                                         |                  | (1 096)                   | (341)                     |
| <b>Нетни приходи от лихви</b>                            | <b>5</b>         | <b>(400)</b>              | <b>509</b>                |
| Приходи от продажба на финансови инструменти             | 6                | 405                       | 808                       |
| Други приходи, нетно                                     | 7                | 13                        | 116                       |
| Нетна (загуба)/печалба от промяна в справедлива стойност | 8                | (182)                     | (466)                     |
| <b>Общо приходи</b>                                      |                  | <b>(164)</b>              | <b>967</b>                |
| Разходи за материали и външни услуги                     | 9                | (232)                     | (258)                     |
| Разходи за персонала                                     |                  | (62)                      | (62)                      |
| Разходи за амортизация                                   | 11               | (57)                      | (55)                      |
| Финансови приходи/разходи, нетно                         |                  | (22)                      | (6)                       |
| Други разходи                                            | 10               | (17)                      | (13)                      |
| <b>Печалба преди данъци</b>                              |                  | <b>(554)</b>              | <b>573</b>                |
| Разходи за данъци                                        |                  |                           |                           |
| <b>Печалба за периода</b>                                |                  | <b>(554)</b>              | <b>573</b>                |
| <b>Друг всеобхватен доход</b>                            |                  |                           |                           |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                |                  | <b>(554)</b>              | <b>573</b>                |

Антоан Тушев  
Изпълнителен директор

Съставител  
Юлияна Николова - КК2013 ООД

Димитър Баларев  
Изпълнителен директор

## Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са представени в хил. евро | Акционерен капитал | Премийни резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|----------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2026 г.             | 5 674              | -                | 1 063                  | 6 737                 |
| Печалба за годината                    | -                  | -                | (554)                  | (554)                 |
| Общо всеобхватен доход за годината     | -                  | -                | (554)                  | (554)                 |
| Изменение от превалутиране             | (15)               | -                | 15                     | -                     |
| Други изменения                        | -                  | -                | -                      | -                     |
| Салдо към 30 юни 2026 г.               | 5 659              | -                | 524                    | 6 183                 |

| Всички суми са представени в хил. евро | Акционере н капитал | Премийни резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|----------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2025 г.             | 5 674               | -                | 323                    | 5 997                 |
| Печалба за годината                    | -                   | -                | 740                    | 740                   |
| Общо всеобхватен доход за годината     | -                   | -                | 740                    | 740                   |
| Салдо към 31 декември 2025 г.          | 5 674               | -                | 1 063                  | 6 737                 |

Антоан Тушев  
Изпълнителен директор

Димитър Баларев  
Изпълнителен директор

Съставител  
Юлияна Николова - КК2013  
ООД

## Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

| Пояснение                                                            | 2026<br>хил. евро | 2025<br>хил. евро |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                            |                   |                   |
| Постъпления от клиенти                                               | 22                | 1 416             |
| Плащания към доставчици                                              | (218)             | (109)             |
| Постъпления от продажба на цедирани вземания                         | 42 053            | 11 900            |
| Плащания за придобиване на цедирани вземания                         | (30 590)          | (8 293)           |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                      | (62)              | (20)              |
| Парични потоци, свързани с данъци, различни от данъци върху доходите | (14)              | (84)              |
| Други парични потоци от оперативна дейност                           | 291               | (63)              |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                     | <b>11 482</b>     | <b>4 747</b>      |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                         |                   |                   |
| Придобиване на инвестиции в дъщерни дружества                        | (33)              | -                 |
| Придобиване на финансови активи                                      | (369)             | (3 425)           |
| Предоставени заеми                                                   | (32 784)          | (1 845)           |
| Постъпления от предоставени заеми                                    | 1 167             | 955               |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                  | <b>(32 019)</b>   | <b>(4 315)</b>    |
| <b>Финансова дейност</b>                                             |                   |                   |
| Получени заеми                                                       | 23 330            | -                 |
| Плащания по получени заеми                                           | (1 476)           | (450)             |
| Плащания на лихви                                                    | (774)             | (321)             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                      | <b>21 080</b>     | <b>(771)</b>      |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>                    | <b>543</b>        | <b>(339)</b>      |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината                    | 267               | 409               |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>                  | <b>810</b>        | <b>70</b>         |

12

Антоан Тушев  
Изпълнителен директор

Димитър Баларев  
Изпълнителен директор

Съставител  
Юлияна Николова - КК2013  
ООД

# Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет

## 1. Обща информация и предмет на дейност

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България през месец юни 2023 г. с ЕИК 207426499 и понастоящем собственост на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (0,01%) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, НЕ 311763 (99.99%).

Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), във връзка с кредити.

Дружеството се регистрира като финансова институция, поднадзорна на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 109-115, бизнес сграда "ТАО", ет. партер.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Генади Райчев Петров - Председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

Броят на персонала към 30 юни 2026 г. е 2 служители (31 декември 2025 г. – 1).

## Превалутиране на регистрирания капитал на Дружеството

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) вписаният в търговския регистър размер на капитала на търговските дружества, както и вписаната номинална стойност на акциите в акционерно дружество автоматично се заменят със стойностите в евро и евроцентове. Превалутирането се извършва служебно от Агенция по вписванията.

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5 659 470 евро (пет милиона шестстотин петдесет и девет хиляди четиристотин и седемдесет евро), разпределени в 11 097 000 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 0.51 евро на акция се формира курсова разлика от 14 336 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход. Към днешна дата капиталът е в размер на 5 659 470.00 евро, разпределен на 11 097 000 броя акции.

## **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 счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват 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.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### **2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие**

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Дружеството отчита финансов резултат към 30.06.2026 г. – загуба 554 хил. евро. Собственият капитал е положителна величина в размер на 6 183 хил. евро и превишава сумата на регистрирания капитал с 524 хил. евро. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството 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 самостоятелния финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвлечането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите.

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 обозримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно Дружеството продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

## **3. Нови или изменени стандарти и разяснения**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2026 г.**

**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**

Измененията са:

- Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер. Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
  - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
  - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
  - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
  - *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
  - *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

### 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. 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. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

**МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС**

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

**4. Съществена информация за счетоводната политика**

**4.1. Общи положения**

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на преоценката инвестиции. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Самостоятелният финансов 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.

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 финансовия 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 представя отчета за печалбата или загубата и друг 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 и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

#### 4.3. Въпроси, свързани с климата

През тази година Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз 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.

Дружеството е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени.

Рисквете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

Дружеството също така се ангажира да намали въглеродния отпечатък на своите служители, като актуализира политиките си за командировки и сведе до минимум използването на въздушни превози.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на въпросите, свързани с климата. Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансови резултати и финансово състояние на Дружеството.

#### 4.4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под **контрола** на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава приход от дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

#### **4.5. Сделки в 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.

#### **4.6. Използване на приблизителни оценки и преценки**

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни

оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

##### **(а) Преценки**

Дружеството не е приложило преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които да имат значителни ефекти върху признатите суми във финансовия отчет.

##### **(б) Несигурност в допусканията и оценките**

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активи и пасиви в рамките на следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- оценяване на очаквани парични потоци от вземания по договори за цесия: основните допускания включват вероятност за плащане и рейтинг на успеваемост.
- тест за обезценка на вземания по договори за цесия: ключовите допускания, на които се основават очакванията за размера на бъдещите плащания са въведени в скоринг модели, които генерират вероятност за плащане, обвързана в голяма степен с характеристиките на клиента по договора за заем, както и очаквана успеваемост на събирането, която е в по-голяма степен обвързана със структурни фактори като размер на вземането, брой кредитни експозиции, обща задлъжнялост и други.
- предплатени разходи, свързани с правни действия по събиране на вземания по договори за цесия: разходи за държавни такси по заповедни и искиви производства и разходи за такси в изпълнителното производство. Ключовото допускане за събираемостта на направените разходи се базира на съществуващата в страната нормативна уредба, която определя безусловната дължимост на тези суми от длъжниците по договорите за заем, както и на стратегията на Дружеството да започва съдебни действия само след прецизен статистически анализ на потенциала за събираемост на случаите, за които такива действия се инициират.

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми

данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в Бележка 23 – Счетоводни преценки;

Измерване на очакваните кредитни загуби

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 вероятностно 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).

#### **4.7. Съществена информация за значими счетоводни политики**

Съществените счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

##### **4.7.1. Финансови инструменти**

###### **(i) Признаване и първоначално измерване**

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване. Финансов актив или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване.

Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност). Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Първоначално финансовите инструменти се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата без 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.

## **(ii) Класификация и последващо измерване**

### **Финансови активи**

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

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

- Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- Характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Дружеството промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- 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.

Дружеството има следните финансови активи: вземания по договори за цесия, вземания по предоставени заеми, ценни книжа (акции), търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти, отчитани 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 или 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 от 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 при несъществен ефект.

Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания и някои от дългосрочните финансови активи.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се уреждат в кратък срок и се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на договореното възнаграждение, освен

ако съдържат съществени 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 при несъществен ефект.

Парите и паричните еквиваленти се състоят от паричните средства в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяват се по номинална стойност.

### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

#### **Дългосрочни финансови активи**

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 включват само плащания по главници и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти, за които Дружеството не е направило неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливите стойности на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на активите в тази категория се определя като се използват цени от сключени сделки на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай, че няма активен пазар.

#### **Краткосрочни финансови активи**

Така се класифицират финансови активи, за които е приложим бизнес моделът „Държани за продажба“. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти, за които Дружеството не е направило неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на тази категория активи се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на тази група активи се определя като се използват цени от сключени сделки на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване в случай, че не е налице активен пазар.

#### **Вземания по договори за цесия**

Вземанията на Дружеството по договори за цесия представляват закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка при първоначално признаване, по смисъла на МСФО 9.

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. При първоначално признаване тези вземания не се признават с корекция за обезценка. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Към всяка отчетна дата Дружеството признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на тези активи като печалба или

загуба от обезценка. Дружеството 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.

**Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби**

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

### **(iii) Отписване**

#### **Финансови активи**

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при която Дружеството не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

#### **Финансови пасиви**

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

### **(iv) Компенсирано представяне**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Дружеството има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

#### **Обезценка**

##### **(i) Не-деривативни финансови активи**

##### **Финансови активи с кредитна обезценка**

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството: вземания по предоставени заеми, търговски вземания и пари и парични еквиваленти.

Дружеството признава очаквани кредитни загуби като взема предвид 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 кредитно 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 тя 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

### **Отписване**

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него.

За търговски вземания от индивидуални клиенти, Дружеството има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване.

Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

#### **4.7.2. Имоти, машини и съоръжения**

##### **(i) Признаване и оценка**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в планираната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

##### **(ii) Последваща оценка**

Имотите, машините и съоръженията впоследствие се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата и загубата. Когато се продават преоценени активи, всякакви свързани суми, включени в преоценъчния резерв се прехвърлят в неразмразена печалба.

##### **(iii) Последващи разходи**

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

##### **(iv) Амортизация**

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваният им полезен живот, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини и съоръжения са, както следва:

- ☐ Сгради 25 години
- ☐ Машини, оборудване 2 – 7 години
- ☐ Съоръжения и други 3 – 7 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

#### **4.7.3. Нематериални активи**

##### **(i) Признаване и оценка**

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

##### **(ii) Последващи разходи**

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

### **(iii) Амортизация**

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очаквания им полезен живот, като обикновено се признава в печалбата или загубата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- ☐ Софтуер и лицензи за софтуер                      2 - 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

#### **4.7.4. Предплатени разходи**

Дружеството признава предплатени разходи само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Дружеството признава като предплатени разходи разходите, свързани с правни (съдебни) действия по събиране на вземания по договори за цесия: разходи за държавни такси по заповедни и искиви производства и разходи за такси в изпълнителното производство. Дружеството отчита, че правните и икономически последици (разбирани като финансов резултат) на всеки един разход, който бива извършван във връзка с предприемането на съдебни действия, настъпват не в момента на тяхното реално/фактическо извършване, а в един последващ момент. Подходът на Дружеството във връзка с извършване на такива разходи се базира на съществуващата в страната нормативна уредба, която определя безусловната дължимост на тези суми от длъжниците по договорите за заем, както и на стратегията на Дружеството да започва съдебни действия само след прецизен статистически анализ на потенциала за събираемост на случаите, за които такива действия се инициират.

#### **4.7.5. Провизии**

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 се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

#### **4.7.6. Приходи**

##### **4.7.6.1. Приходи от лихви по цедирани вземания**

Приходите от лихви по цедирани вземания се изчисляват на база на всеки един портфейл от вземания с използването на вътрешната норма на възвръщаемост (IRR). Приходът от лихви за всеки един портфейл се изчислява на месечна база като произведение на вътрешната норма на възвръщаемост се умножи по текущата стойност на актива в началото на дадения период.

##### **4.7.6.2 Приходи от услуги**

Дружеството генерира приходи от управление и събиране на вземания по придобити портфейли с необслужвани вземания, както и от управление на притежавани недвижими имоти.

#### **4.7.7. Разходи за лихви**

Разходите за лихви се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите за такси и комисиони включват банкови такси и комисиони. Финансовите разходи включват печалби и загуби от курсови разлики.

#### **4.7.8. Доходи на персонала**

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

#### **4.7.9. Данъци върху дохода**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Лихви и неустойки, свързани с данъци върху дохода, в това число и несигурни данъчни третираня, не отговарят на определението за данъци върху дохода се отчитат в съответствие с МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи.

##### **4.7.9.1. Текущ данък**

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Сумата на текущото данъчно задължение или вземане е най-добрата оценка на сумата на данъка, който се очаква да бъде платен или получен, който отразява несигурностите във връзка с данъка върху дохода. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденди. Текущи данъчни активи или пасиви се нетират само, в случай че определени критерии са изпълнени.

##### **4.7.9.2. Отсрочен данък**

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата, като се отразява и несигурността, свързана с данъците върху дохода, ако има такава.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти на същото дружество или на различни дружества, но те възнамеряват да уредят данъчните пасиви и активи на нетна база, или техните данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Бъдещите облагаеми печалби се определят на база на реализирането на съответните облагаеми временни разлики. Ако размерът на облагаемите временни разлики е недостатъчен, за да се признае изцяло отсрочения данъчен актив, се вземат предвид бъдещите облагаеми печалби, коригирани за реализирането на съществуващи временни разлики, въз основа на бизнес планове на отделните дъщерни дружества. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит.

Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

#### **4.7.10 Лизинг**

В началото на договор Дружеството оценява дали договорът е или съдържа лизинг. Договорът е или съдържа лизинг, ако договорът предоставя правото да контролира използването на идентифициран актив за определен период от време в замяна срещу заплащане. За да прецени дали договорът предава правото да се контролира използването на идентифициран актив, Дружеството използва дефиницията за лизинг в МСФО 16.

##### **4.7.10.1 Като лизингополучател**

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Дружеството разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена. За лизингите на имоти Дружеството е избрало да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Дружеството признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Дружеството към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Дружеството ще

упражни опцията за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Дружеството използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Дружеството определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от собствените си заеми и финансираня и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизинговия актив.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективният лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Дружеството за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Дружеството промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксираните по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин, се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

#### **Краткосрочни лизинги и лизинги на активи на ниска стойност**

Дружеството е избрало да не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинги за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, които включват предимно лизинги на офис оборудване.

Дружеството отчита лизинговите плащания, свързани с тези договори, като разход на линеен принцип за целия срок на договора.

### **5. Нетен резултат от лихви**

| <i>В хиляди евро</i>                     | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от лихви                         | 696            | 850            |
| Лихви по кредити от финансови институции | (247)          | (296)          |
| Лихви по кредити                         | (3)            | (11)           |
| Лихви по подчинен срочен дълг            | (546)          | (34)           |
| Лихви по облигационен заем               | (300)          | -              |
| <b>Нетни приходи от лихви</b>            | <b>400</b>     | <b>509</b>     |

### **6. Приходи от продажба на финансови инструменти**

| <i>В хиляди евро</i>                                 | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от продажба на краткосрочни финансови активи | 71             | 10             |
| Приходи от продажба на ФА                            | 334            | 788            |
| <b>Нетни приходи от лихви</b>                        | <b>405</b>     | <b>808</b>     |

## 7. Други приходи

| В хиляди евро                     | 2026 г.   | 2025 г.    |
|-----------------------------------|-----------|------------|
| Приходи от продажба на ДМА        | -         | 53         |
| Балансова стойност продадени ДМА  | -         | -          |
| Нетен резултат от продажба на ДМА | -         | 53         |
| Приходи от наеми                  | 13        | 11         |
| Други приходи                     | -         | 52         |
| <b>Други приходи, нетно</b>       | <b>13</b> | <b>116</b> |

## 8. Нетна (загуба)/печалба от промяна в справедлива стойност

| В хиляди евро                                          | 2026 г.    | 2025 г.    |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Разходи за обезценка                                   | (182)      | (466)      |
| <b>Нетна печалба от промяна в справедлива стойност</b> | <b>182</b> | <b>466</b> |

## 9. Разходи за външни услуги

| В хиляди евро                              | 2026 г.      | 2025 г.      |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Комисионни                                 | (41)         | (60)         |
| Колекторски такси /ЦРОЗ, ДТ, АВ/           | (10)         | (37)         |
| Консултантски услуги                       | (46)         | (16)         |
| Разходи по поддръжка и управление магазини | (8)          | (61)         |
| Нотариални такси                           | (1)          | (3)          |
| Разходи за охрана                          | (9)          | (12)         |
| Наеми                                      | (10)         | (29)         |
| Застраховки                                | (94)         | (28)         |
| Други услуги                               | (13)         | (12)         |
|                                            | <b>(232)</b> | <b>(258)</b> |

## 10. Други разходи

| В хиляди евро         | 2026 г.     | 2025 г.     |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Местни данъци и такси | (17)        | (12)        |
| Други разходи         | -           | (1)         |
|                       | <b>(17)</b> | <b>(13)</b> |

## 11. Имоти, машини и съоръжения

| В хиляди евро                         | Земя         | Сгради       | Компютърна техника | Общо         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Отчетна стойност</b>               |              |              |                    |              |
| Баланс към 1 януари 2025 г.           | 1 052        | 2 728        | -                  | 3 780        |
| Придобити активи                      | 72           | 102          | 1                  | 175          |
| Отписани активи                       | -            | (10)         | -                  | (10)         |
| <b>Баланс към 31 декември 2025 г.</b> | <b>1 124</b> | <b>2 820</b> | <b>1</b>           | <b>3 945</b> |

|                                  |              |              |          |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------|--------------|
| Баланс към 1 януари 2026 г.      | 1 124        | 2 820        | 1        | 3 945        |
| Придобити активи                 | -            | -            | -        | -            |
| Отписани активи                  | -            | -            | -        | -            |
| <b>Баланс към 30 юни 2026 г.</b> | <b>1 124</b> | <b>2 820</b> | <b>1</b> | <b>3 945</b> |

#### Амортизация

|                                       |          |              |          |              |
|---------------------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Баланс към 1 януари 2025 г.           | -        | (109)        | -        | (109)        |
| Амортизация за годината               | -        | (110)        | -        | (111)        |
| Отписани активи                       | -        | -            | -        | -            |
| <b>Баланс към 31 декември 2025 г.</b> | <b>-</b> | <b>(219)</b> | <b>-</b> | <b>(220)</b> |

|                                  |          |              |          |              |
|----------------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Баланс към 1 януари 2026 г.      | -        | (220)        | -        | (429)        |
| Амортизация за годината          | -        | (56)         | -        | (56)         |
| Отписани активи                  | -        | -            | -        | -            |
| <b>Баланс към 30 юни 2026 г.</b> | <b>-</b> | <b>(276)</b> | <b>-</b> | <b>(485)</b> |

#### Балансова стойност

|                      |       |       |   |       |
|----------------------|-------|-------|---|-------|
| Към 1 януари 2026 г. | 1 124 | 2 601 | 1 | 3 726 |
| Към 30 юни 2026 г.   | 1 124 | 2 544 | 1 | 3 669 |

#### (i) Индикации за загуби от обезценка

Ръководството на Дружеството счита, че към 30 юни 2026 г. няма индикации за обезценка на дълготрайни материални активи.

#### (ii) Заложени активи

Към 30 юни 2026 придобитите имоти (земи и сгради), служат като обезпечение по договор за кредит, сключен между Дружеството и Тексим Банк АД.

#### (iii) Активи в процес на изграждане

Към 30 юни 2026 г. няма активи в процес на изграждане.

#### (iv) Временно неизползвани имоти, машини и съоръжения

Към 30 юни 2026 г. няма имоти, машини и съоръжения, които временно не се използват.

#### Лизинг като лизингодател

През 2026 г. Дружеството не извършва дейност като лизингодател по договори за финансов или оперативен лизинг. Намеренията на ръководството са придобитите имоти да бъдат отдавани под наем под формата на оперативен лизинг в бъдеще.

## 12. Пари и парични еквиваленти

| <i>В хиляди евро</i>                                           | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Парични средства в брой                                        | -              | -              |
| Суми по банкови сметки                                         | 810            | 267            |
| <b>Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци</b> | <b>810</b>     | <b>267</b>     |

Към 30 юни 2026 г., паричните средства на Дружеството по банкови сметки в местни банки са разпределени, както следва: 22% са в банки с кредитен рейтинг ВВ- (според данни на БАКР) и 78% са в банки с кредитен рейтинг ВВ+ (според данни на БАКР).

Очаква се всички пари и парични еквиваленти да бъдат възстановени в рамките на дванадесет месеца след отчетния период.

Дружеството е оценило ефекта от очакваните кредитни загуби и не го отчита като съществен.

## 13. Търговски и други вземания

| <i>В хиляди евро</i>                 | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Търговски вземания                   | 16             | 22             |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 5 033          | 8 695          |
| Предоставени аванси                  | 13             | 127            |
| Други текущи вземания                | 176            | 170            |
| <b>Общо финансови активи</b>         | <b>5 238</b>   | <b>9 014</b>   |

## 14. Вземания по договори за цесия

Към 30 юни 2026 година Дружеството притежава финансови вземания в размер на 33 519 хил.евро (31.12.2025 г.: 16 609 хил.евро). Тези активи се състоят от вземания по договори за цесии, закупени от банки и небанкови финансови институции с цел тяхното бъдещо събиране. По-долу е посочена разбивка на амортизираната им стойност в зависимост от коя група са вземанията:

| <i>В хиляди евро</i>              | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Вземания по цесии банкови кредити | 262            | 931            |
| Вземания по други цесии           | 33 239         | 15 678         |
|                                   | <b>33 501</b>  | <b>16 609</b>  |

Вземанията по закупени портфейли се очаква да бъдат събрани за периоди, по-дълги от 1 година от датата на финансовия отчет.

Вземания по закупени портфейли са вземания от както от физически лица, така и от юридически лица. В закупените през 2026 г. портфейли има кредити с прилежащи обезпечения.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е заложило вземания по закупени портфейли.

## 15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Дружеството към 30.06.2026 г. борсови капиталови инструменти, некотиран капиталови инструменти и дялове в договорни фондове. Съгласно йерархията на справедливата стойност на тези активи, същите са класифицирани в Ниво 1. Йерархията се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определяне на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви както следва:

- Ниво 1 – пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – 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) или пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи, за които през последното тримесечие на съответната година не са извършени достатъчни по обем или честота сделки на този пазар и
- Ниво 3 – входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

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

Наличните към 30.06.2026 г. краткосрочни финансови активи включват:

| <i>В хиляди евро</i>             | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Борсови капиталови инструменти   | 577            | 963            |
| Некотиран капиталови инструменти | 44             | 2 900          |
| Вземания по други цесии          | -              | 177            |
|                                  | <b>621</b>     | <b>4 040</b>   |

## 16. Дългосрочни вземания по предоставени заеми

| <i>В хиляди евро</i> | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|----------------------|----------------|----------------|
| Вземания по главница | 36 523         | 4 593          |
| Вземания по лихви    | 697            | 46             |
|                      | <b>37 220</b>  | <b>4 639</b>   |

#### 17. Инвестиции в дъщерни дружества

| <i>В хиляди евро</i>                    | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> | <b>%<br/>собственост</b> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| Диплан Имоти ЕООД                       | 5 160          | 5 160          | 100%                     |
| Диплан Имоти 1 ЕООД                     | 3 750          | 3 750          | 100%                     |
| Риъл Лукс Естейт ЕООД                   | 1 120          | 1 120          | 100%                     |
| Манастирски Рид Парк ЕООД               | 1 534          | 1 534          | 100%                     |
| Уеб Бет ЕООД                            | 1 024          | 1 024          | 100%                     |
| Уеб Бет Мениджмънт ЕООД                 | -              | -              | 100%                     |
| Уеб Бет Сървисис ЕООД                   | 5              | 5              | 100%                     |
| Съркъл Сървисис ЕООД                    | 25             | 25             | 100%                     |
| Медия Дивелъпмънт Партнерс ЕАД          | 32             | -              | 100%                     |
| <b>Инвестиции в дъщерни предприятия</b> | <b>12 650</b>  | <b>12 618</b>  |                          |

#### 18. Търговски и други задължения

| <i>В хиляди евро</i>        | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Търговски задължения        | 17             | 11             |
| Задължения по покупка на ФА | 35 771         | 10 652         |
|                             | <b>35 788</b>  | <b>10 663</b>  |

Очаква се всички задължения по търговски сделки да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от отчетния период.

#### 19. Заеми и кредити

Това приложение дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност.

За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте Бележка 22.

| <i>В хиляди евро</i>                           | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Дългосрочна част по облигационни заеми</b>  | <b>20 000</b>  | 20 000         |
| <i>Главница по облигационни заеми</i>          | 20 000         | 20 000         |
| <b>Общо дългосрочна част</b>                   | <b>20 000</b>  | 20 000         |
| <b>Краткосрочна част по облигационни заеми</b> | -              | 61             |
| <i>Главница по облигационни заеми</i>          | -              | -              |
| <i>Лихви по облигационен заем</i>              | -              | 61             |
| <b>Общо краткосрочна част</b>                  | -              | 61             |
| <b>Дългосрочна част по заеми и кредити</b>     | <b>8 102</b>   | <b>9 042</b>   |
| <i>Главница по заеми от търговски банки</i>    | 8 102          | 9 042          |
| <b>Краткосрочна част по заеми и кредити</b>    | <b>2 044</b>   | <b>2 693</b>   |
| <i>Краткосрочни заеми юридически лица</i>      | 138            | 787            |
| <i>Главница по заеми от търговски банки</i>    | 1 906          | 1 906          |
| <b>Общо краткосрочна част</b>                  | <b>2 044</b>   | <b>2 693</b>   |
| <b>Заеми и кредити</b>                         | <b>30 146</b>  | <b>31 797</b>  |
| <i>Нетекущи</i>                                | 28 102         | 29 043         |
| <i>Текущи</i>                                  | 2 044          | 2 754          |

Условията по заемите са както следва:

| Вид заем              | Валута | Номинален лихвен процент | Година на падеж |
|-----------------------|--------|--------------------------|-----------------|
| Заем от БАКБ          | евро   | 2.5%+ тримесечен EURIBOR | 2033            |
| Заем от Тексимбанк АД | евро   | БЛП + 1.2%               | 2030            |
| Заем от Тексимбанк АД | лева   | БЛП + 0.7%               | 2029            |
| Облигационен заем     | евро   | 6M EURIBOR+1.5%          | 2033            |

#### Допълнителна информация – ковенанти

Според изискванията на договорите за заем с БАКБ, Дружеството трябва да изпълнява условията по група от ковенанти, които са включени в договорите между страните. Към 30 юни 2026 г. Дружеството е изпълнило изискванията по ковенантите, описани в договорите.

## 20. Собствен капитал

### 20.1. Регистриран капитал

Дружеството е с регистриран капитал от 5 659 хил. евро, който е изцяло внесен към датата на годишния финансов отчет.

### 20.2. Непокрита загуба

Непокритата загуба включва финансовият резултат на Дружеството за 2023 г. в размер на 340 хил. евро.

### 20.3. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва финансовият резултат на Дружеството за 2024 г. и 2025 г. в размер на 1 418 хил. евро.

## 21. Свързани лица

### (i) *Предприятие майка и крайно контролиращо лице*

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

### (ii) *Сделки със свързани лица:*

| В хиляди евро                         | Стойност на сделките за периода |            | Крайни салда в края на периода |            |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
|                                       | 30.06.2026                      | 30.06.2025 | 30.06.2026                     | 31.12.2025 |
| <b>Собственици</b>                    | -                               | -          | -                              | -          |
| Предоставен заем                      |                                 |            |                                |            |
| Получен заем                          | (23 330)                        | (31)       | (26 723)                       | (3 013)    |
| <b>Манастирски рид парк ЕООД</b>      |                                 |            |                                |            |
| Предоставен заем                      | -                               | -          | 13                             | 13         |
| Услуги                                | 1                               | 1          | 5                              | 4          |
| <b>Уеб Бет Сървисис ЕООД</b>          |                                 |            |                                | -          |
| Предоставен заем                      | -                               | -          | 379                            | 379        |
| Услуги                                | -                               | 6          | 21                             | 21         |
| <b>Диплан имоти 1 ЕООД</b>            |                                 |            |                                |            |
| Услуги                                | -                               | 3          | 3                              | 3          |
| <b>Съркъл Сървисис ЕООД</b>           |                                 |            |                                |            |
| Предоставен заем                      | -                               | -          | 26                             | 26         |
| <b>Уеб Бет ЕООД</b>                   |                                 |            |                                |            |
| Предоставен заем                      |                                 | 440        | 838                            | 820        |
| <b>Медия Дивелъпмънт Партнерс ЕАД</b> |                                 |            |                                |            |
| Предоставен заем                      |                                 | 222        | 234                            | -          |

*(iii) Сделки с ключов ръководен персонал:*

През 2026 година Дружеството е начислило и изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор в размер на 29 хил. евро (2025 г.: 23 хил. евро).

През 2026 г. Дружеството не е начислило възнаграждения за консултантски услуги на ключов управленски персонал.

## 22. Управление на финансовия риск

### Преглед

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- ✓ кредитен риск;
- ✓ ликвиден риск;
- ✓ пазарен риск.

Това приложение представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

### Категории финансови активи и пасиви

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

| <i>В хиляди евро</i>                                        | <i>Бележка</i> | <b>2026</b>   | <b>2025</b>   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Финансови активи</b>                                     |                |               |               |
| <b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>        |                |               |               |
| Пари и парични еквиваленти                                  | 13             | 810           | 267           |
| Търговски и други вземания                                  | 14             | 5 238         | 9 015         |
| Вземания по договори за цесия                               | 15             | 33 501        | 16 609        |
| Вземания от свързани лица                                   | 23             | 5 114         | 1 263         |
| Краткосрочни финансови активи                               | 16             | 621           | 4 040         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми                  | 17             | 37 220        | 4 639         |
| <b>Общо финансови активи</b>                                |                | <b>82 504</b> | <b>35 833</b> |
| <b>Финансови пасиви</b>                                     |                |               |               |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b> |                |               |               |
| Търговски задължения                                        | 19             | 35 788        | 10 663        |
| Текущи данъчни задължения                                   | 20             | -             | 11            |
| Заеми и кредити                                             | 21,23          | 30 146        | 29 890        |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                                |                | <b>65 934</b> | <b>40 564</b> |

### Общи положения за управление на риска

Ръководството на Дружеството носи отговорността за установяване на политика за управление на рисковете, от които Дружеството се влияе. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиката за управление на рисковете подлежи на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в рисковете, на които Дружеството е подложено.

### Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения и възниква основно във връзка с вземания от клиенти.

## Експозиция на кредитен риск

| <i>В хиляди евро</i>                       | <i>Бележка</i> | <b>2026</b>   | <b>2025</b>   |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Активи</b>                              |                |               |               |
| Парични средства по банкови сметки         | 13             | 810           | 267           |
| Търговски и други вземания                 | 14             | 5 238         | 9 015         |
| Вземания по договори за цесия              | 15             | 33 501        | 16 609        |
| Вземания от свързани лица                  | 23             | 5 114         | 1 263         |
| Краткосрочни финансови активи              | 16             | 621           | 4 040         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | 17             | 37 220        | 4 639         |
| <b>Общо</b>                                |                | <b>82 504</b> | <b>35 833</b> |

## Вземания по договори за цесия

Най-големият клас активи на Дружеството се състои от вземания по договори за цесия, които са по просрочени договори за заем и др., сключени и по-късно, продадени на търг от банки, небанкови финансови институции и други дружества на различни етапи на просрочие. Вземанията по договори за цесия се класифицират като закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, при първоначално признаване, по смисъла на МСФО 9, защото имат много висок брой дни просрочие и са закупени от Дружеството с големи отстъпки от номиналните им стойности и с цел събиране на вземанията по тези договори.

Дружеството прилага модели за оценка на портфейли с вземания, с чиято помощ определя възможностите за събиране на даден портфейл, цената за закупуване и очаквания резултат върху финансовите отчети.

Основните стъпки в процеса на анализ са следните: 1) изграждане на статистически модел, с чиято помощ се определят очакваните постъпления от дадения портфейл; 2) определят се очакваните парични потоци на месечна база за целия живот на дадения портфейл – бъдещи парични потоци; 3) изчислява се вътрешната норма на възвръщаемост на база оригиналната покупна цена и се използва, за да се изчисли нетната настояща стойност на портфейла.

Експозицията на Дружеството към кредитен риск основно се влияе от индивидуалните продуктови характеристики на цедираните портфейли.

В края на всяка година Дружеството планира да извършва тестове за обезценка на всички портфейли като преизчислява очакваните парични потоци за оставащия живот на съответните портфейли.

## Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риска от неплащане в индустрията и пазара, на който оперира Дружеството.

Ръководството счита, че към 30 юни 2026 г., Дружеството не е изложено на съществен кредитен риск, тъй като към горепосочената дата Дружеството няма съществени финансови инструменти, по които клиент или страна по финансов инструмент би могла да не успее да изпълни своите договорни задължения. Към 30 юни 2026 г. Дружеството отчита финансовите

инструменти – търговски и други вземания по цесии на стойност 33 501 хил. евро и ценни книжа (акции, облигации и дялове) на стойност 621 хил. евро.

#### Парични средства и парични еквиваленти

Към 30 юни 2026 г., паричните средства на Дружеството по банкови сметки в местни банки са разпределени, както следва: 22% са в банки с кредитен рейтинг ВВ- (според данни на БАКР) и 78% са в банки с кредитен рейтинг ВВ+ (според данни на БАКР). Ръководството на Дружеството е оценило ефекта от очакваните кредитни загуби и смята, че той не е съществен.

#### Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансовите инструменти включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

#### 30 юни 2026 г.

| <i>В хиляди евро</i>               | <i>Балансова стойност</i> | <i>Договорени парични потоци</i> | <i>До 6 месеца</i> | <i>6 – 12 месеца</i> | <i>1 – 2 години</i> | <i>2 – 10 години</i> |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Пасиви</b>                      |                           |                                  |                    |                      |                     |                      |
| Търговски и други задължения       | 17                        | 17                               | 17                 | -                    | -                   | -                    |
| Задължения по покупка на ФА        | 35 771                    | 35 771                           | 35 771             | -                    | -                   | -                    |
| Облигационен заем                  | 20 000                    | 20 000                           | -                  | -                    | -                   | 20 000               |
| Дългосрочни търговски банки заеми  | 10 008                    | 10 008                           | 953                | 953                  | 1 906               | 6 196                |
| Краткосрочни юридически лица заеми | 138                       | 138                              | -                  | 138                  | -                   | -                    |
| <b>Общо пасиви</b>                 | <b>65 934</b>             | <b>65 934</b>                    | <b>36 741</b>      | <b>1 091</b>         | <b>1 906</b>        | <b>26 196</b>        |

#### 31 декември 2025 г.

| <i>В хиляди евро</i>               | <i>Балансова стойност</i> | <i>Договорени парични потоци</i> | <i>До 6 месеца</i> | <i>6 – 12 месеца</i> | <i>1 – 2 години</i> | <i>2 – 10 години</i> |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Пасиви</b>                      |                           |                                  |                    |                      |                     |                      |
| Търговски и други задължения       | 22                        | 22                               | 22                 | -                    | -                   | -                    |
| Задължения по покупка на ФА        | 10 652                    | 10 652                           | 6 527              | 4 125                | -                   | -                    |
| Облигационен заем                  | 20 061                    | 20 061                           | 61                 | -                    | -                   | 20 000               |
| Дългосрочни търговски банки заеми  | 10 948                    | 10 948                           | 953                | 953                  | 1 906               | 7 136                |
| Краткосрочни юридически лица заеми | 787                       | 787                              | -                  | 787                  | -                   | -                    |
| <b>Общо пасиви</b>                 | <b>42 470</b>             | <b>42 470</b>                    | <b>7 563</b>       | <b>5 865</b>         | <b>1 906</b>        | <b>27 136</b>        |

Таблицата по-долу представя наличието на активи на Дружеството за целите на бъдещо финансиране:

| <b>30 юни 2026 г.</b>                      | <b>Заложени<br/>като<br/>обезпечени<br/>е</b> | <b>Налични<br/>необезпечен<br/>и</b> | <b>Общо</b>   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| <i>В хиляди евро</i>                       |                                               |                                      |               |
| Търговски и други вземания                 | -                                             | 5 238                                | 5 238         |
| Вземания по договори за цесии              | -                                             | 33 501                               | 33 501        |
| Краткосрочни финансови активи              | -                                             | 621                                  | 621           |
| Пари и парични еквиваленти                 | -                                             | 810                                  | 810           |
| Вземания от свързани лица                  | -                                             | 5 114                                | 5 114         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | -                                             | 37 220                               | 37 220        |
| <b>Общо активи</b>                         | <b>-</b>                                      | <b>82 504</b>                        | <b>82 504</b> |

  

| <b>31 декември 2025 г.</b>                 | <b>Заложени<br/>като<br/>обезпечени<br/>е</b> | <b>Налични<br/>необезпечен<br/>и</b> | <b>Общо</b>   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| <i>В хиляди евро</i>                       |                                               |                                      |               |
| Търговски и други вземания                 | -                                             | 9 015                                | 9 015         |
| Вземания по договори за цесии              | -                                             | 16 609                               | 16 609        |
| Краткосрочни финансови активи              | -                                             | 4 040                                | 4 040         |
| Пари и парични еквиваленти                 | -                                             | 267                                  | 267           |
| Вземания от свързани лица                  | -                                             | 1 263                                | 1 263         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | -                                             | 4 639                                | 4 639         |
| <b>Общо активи</b>                         | <b>-</b>                                      | <b>35 833</b>                        | <b>35 833</b> |

### 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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

### Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Сделките са в евро, която е официална валута в България, считано от 01.01.2026 г.

### Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащ се на изменението на пазарните лихвени проценти. Лихвоносните финансови инструменти на Дружеството са разплащателни сметки и заем от свързани лица с фиксиран лихвен процент, т.е. паричните потоци на Дружеството не са изложени на съществени ефекти от измененията в действащите нива на пазарните лихвени проценти.

### Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността засяга заема от БАКБ, където ефективният лихвен процент е съставен от фиксиран компонент от 2.5% и тримесечен EURIBOR. Не се наблюдават съществени промени в стойността на тримесечния EURIBOR през 2026 г. и в сценария, където той се увеличава с 50 базисни пункта, няма ефект върху отчета за приходите и разходите.

### Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ✓ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- ✓ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството е регистрирано като небанкова финансова институция в централната банка на България и при неговия режим на регистрация трябва да поддържа изцяло внесен капитал от 1 милион лева по всяко време.

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се осигури доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

### 23. Счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

#### (i) Справедлива стойност Ниво 3

Следната таблица представя равнение на движението от начално салдо до крайно салдо на вземанията по договорите за цесия, чиито справедливи стойности са от Ниво 3:

| <i>В хиляди евро</i>                                   | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Салдо на вземания по цесии към 1 януари</b>         | <b>16 609</b>  | <b>4 260</b>   |
| Придобивания                                           | 20 024         | 38 445         |
| Продажби на цесии                                      | (3 132)        | (26 096)       |
| Събрани вземания                                       | (514)          | (1 358)        |
| Нетна загуба/печалба от промяна в справедлива стойност | (182)          | 200            |
| Приход от лихви                                        | 696            | 1 158          |
| <b>Салдо на вземания по цесии към 31 декември</b>      | <b>33 501</b>  | <b>16 609</b>  |
| Ефект от дискотиране                                   | -              | -              |
| <b>Дискотирана стойност</b>                            | <b>33 501</b>  | <b>16 609</b>  |

Справедливата стойност на вземанията по договори за цесии е изчислена чрез дискотиране на очакваните парични потоци от следващите години с официалния лихвен процент на БНБ за продукти близки до категориите изкупени финансови активи.

**(ii) Техника за оценяване и значителни непазарни фактори**

Следната таблица показва техниката за оценяване на справедлива стойност и значимите непазарни фактори.

| Финансов инструмент           | Ниво на справедлива стойност | Техника на оценяване                                                                                                                                                                                                                                                | Значими ненаблюдаем и входящи данни                                                                                                      | Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вземания по договори за цесия | Ниво 3                       | <i>Дискотиране парични потоци:</i> Моделът за оценка е базиран на преизчисляването на очакваните входящи парични потоци, произтичащи от текущото ниво на събиране, коригирани с ефекта от вътрешните процедури и контроли, целящи подобрене на процеса по събиране. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Пазарно и макроикономическо развитие</li> <li>Подобрени вътрешни стратегии за събиране</li> </ul> | Негативното развитие на пазара намалява справедливата стойност. Увеличението на ефективността от вътрешните стратегии за събиране увеличава справедливата стойност. |
| Заеми и кредити               | Ниво 3                       | <i>Дискотиране парични потоци</i><br>Бъдещите парични потоци са оценени на базата на публикуваните лихвени проценти от euribor-rates.eu – лихвена статистика за 3-месечния междубанков лихвен процент.                                                              | Неприложимо                                                                                                                              | Неприложимо                                                                                                                                                         |

**24. Ангажменти и условни задължения**

Дружеството няма ангажменти и условни задължения към 31 декември 2025 г.

**25. Събития след датата на отчетния период**

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

**26. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29.07.2026 г.

**Междинен доклад за дейността на  
"ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД  
за първото шестмесечие на 2026 г.  
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

Настоящият междинен доклад за дейността на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД за първото шестмесечие на 2026 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

**1. Обща информация за Дружеството:**

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е акционерно дружество, изцяло с българско участие. „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България през месец юни 2023 г. с ЕИК 207426499 и понастоящем собственост на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (0,01%) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (99.99%).

Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), във връзка с кредити.

Дружеството се регистрира като финансова институция, поднадзорна на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 109-115, бизнес сграда "ТАО", ет. партер.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Генади Райчев Петров - Председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

Броят на персонала към 30 юни 2026 г. е 2 служители (31 декември 2025 г. – 1).

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT

LTD, Р.Кипър, НЕ 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) вписаният в търговския регистър размер на капитала на търговските дружества, както и вписаната номинална стойност на акциите в акционерно дружество автоматично се заменят със стойностите в евро и евроцентове. Превалутирането се извършва служебно от Агенция по вписванията.

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5 659 470 евро (пет милиона шестстотин петдесет и девет хиляди четиристотин и седемдесет евро), разпределени в 11 097 000 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 0.51 евро на акция се формира курсова разлика от 14 336 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход. Към днешна дата капиталът е в размер на 5 659 470.00 евро, разпределен на 11 097 000 броя акции.

#### **Информация по реда на чл.187д и 247 от ТЗ.**

- През отчетния период в Дружеството не е извършвало изкупуване на собствени акции.
- Към 30.06.2026 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.
- Са получавали възнаграждения в качеството на членове на СД.
- Не са сключвали договори по реда на чл.240б от ТЗ.

#### **2. Преглед на дейността:**

Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), във връзка с кредити.

Дружеството се регистрира като финансова институция, поднадзорна на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

#### **3. Рискови фактори:**

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- ☐ кредитен риск;
- ☐ ликвиден риск;
- ☐ пазарен риск.

Това приложение представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.Пазарен риск

Категории финансови активи и пасиви

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

| <i>В хиляди евро</i>                                 | <i>Бележка</i> | <i>2026</i>   | <i>2025</i>   |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Финансови активи</b>                              |                |               |               |
| <b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b> |                |               |               |
| Пари и парични еквиваленти                           | 13             | 810           | 267           |
| Търговски и други вземания                           | 14             | 5 238         | 9 015         |
| Вземания по договори за цесия                        | 15             | 33 501        | 16 609        |
| Вземания от свързани лица                            | 23             | 5 114         | 1 263         |
| Краткосрочни финансови активи                        | 16             | 621           | 4 040         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми           | 17             | 37 220        | 4 639         |
| <b>Общо финансови активи</b>                         |                | <b>82 504</b> | <b>35 833</b> |

|                                                             | <i>Бележка</i> | <i>2026</i>   | <i>2025</i>   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Финансови пасиви</b>                                     |                |               |               |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b> |                |               |               |
| Търговски задължения                                        | 19             | 35 788        | 10 663        |
| Текущи данъчни задължения                                   | 20             | -             | 11            |
| Заеми и кредити                                             | 21,23          | 30 146        | 29 890        |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                                |                | <b>65 934</b> | <b>40 564</b> |

Общи положения за управление на риска

Ръководството на Дружеството носи отговорността за установяване на политика за управление на рисковете, от които Дружеството се влияе. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиката за управление на рисковете подлежи на

регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в исковете, на които Дружеството е подложено.

**Кредитен риск**

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения и възниква основно във връзка с вземания от клиенти.

**Експозиция на кредитен риск**

| <i>В хиляди евро</i>                       | <i>Бележка</i> | <b>2026</b>   | <b>2025</b>   |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Активи</b>                              |                |               |               |
| Парични средства по банкови сметки         | 13             | 810           | 267           |
| Търговски и други вземания                 | 14             | 5 238         | 9 015         |
| Вземания по договори за цесия              | 15             | 33 501        | 16 609        |
| Вземания от свързани лица                  | 23             | 5 114         | 1 263         |
| Краткосрочни финансови активи              | 16             | 621           | 4 040         |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | 17             | 37 220        | 4 639         |
| <b>Общо</b>                                |                | <b>82 504</b> | <b>35 833</b> |

**Вземания по договори за цесия**

Най-големият клас активи на Дружеството се състои от вземания по договори за цесия, които са по просрочени договори за заем и др., сключени и по-късно, продадени на търг от банки, небанкови финансови институции и други дружества на различни етапи на просрочие. Вземанията по договори за цесия се класифицират като закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, при първоначално признаване, по смисъла на МСФО 9, защото имат много висок брой дни просрочие и са закупени от Дружеството с големи отстъпки от номиналните им стойности и с цел събиране на вземанията по тези договори.

Дружеството прилага модели за оценка на портфейли с вземания, с чиято помощ определя възможностите за събиране на даден портфейл, цената за закупуване и очаквания резултат върху финансовите отчети.

Основните стъпки в процеса на анализ са следните: 1) изграждане на статистически модел, с чиято помощ се определят очакваните постъпления от дадения портфейл; 2) определят се очакваните парични потоци на месечна база за целия живот на дадения портфейл – бъдещи парични потоци; 3) изчислява се вътрешната норма на възвръщаемост на база оригиналната покупна цена и се използва, за да се изчисли нетната настояща стойност на портфейла.

Експозицията на Дружеството към кредитен риск основно се влияе от индивидуалните продуктови характеристики на цедираните портфейли.

В края на всяка година Дружеството планира да извършва тестове за обезценка на всички портфейли като преизчислява очакваните парични потоци за оставащия живот на съответните портфейли.

**Търговски и други вземания**

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риска от неплащане в индустрията и пазара, на който оперира Дружеството.

Ръководството счита, че към 30 юни 2026 г., Дружеството не е изложено на съществен кредитен риск, тъй като към горепосочената дата Дружеството няма съществени финансови инструменти, по които клиент или страна по финансов инструмент би могла да не успее да изпълни своите договорни задължения. Към 30 юни 2026 г. Дружеството отчита финансовите инструменти – търговски и други вземания по цесии на стойност 33 501 хил. евро и ценни книжа (акции, облигации и дялове) на стойност 621 хил. евро.

**Парични средства и парични еквиваленти**

Към 30 юни 2026 г., паричните средства на Дружеството по банкови сметки в местни банки са разпределени, както следва: 22% са в банки с кредитен рейтинг ВВ- (според данни на БАКР) и 78% са в банки с кредитен рейтинг ВВ+ (според данни на БАКР). Ръководството на Дружеството е оценило ефекта от очакваните кредитни загуби и смята, че той не е съществен.

**Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансовите инструменти включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

**30 юни 2026 г.**

| <i>В хиляди евро</i>         | <i>Балансова стойност</i> | <i>Договорен и парични потоци</i> | <i>До 6 месеца</i> | <i>6 – 12 месеца</i> | <i>1 – 2 години</i> | <i>2 – 10 години</i> |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Пасиви</b>                |                           |                                   |                    |                      |                     |                      |
| Търговски и други задължения | 17                        | 17                                | 17                 | -                    | -                   | -                    |
| Задължения по покупка на ФА  | 35 771                    | 35 771                            | 35 771             | -                    | -                   | -                    |

|                              |       |        |        |        |       |       |        |
|------------------------------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Облигационен заем            |       | 20 000 | 20 000 | -      | -     | -     | 20 000 |
| Дългосрочни търговски банки  | заеми | 10 008 | 10 008 | 953    | 953   | 1 906 | 6 196  |
| Краткосрочни юридически лица | заеми | 138    | 138    | -      | 138   | -     | -      |
| Общо пасиви                  |       | 65 934 | 65 934 | 36 741 | 1 091 | 1 906 | 26 196 |

31 декември 2025 г.

| <i>В хиляди евро</i>         | <i>Балансова стойност</i> | <i>Договорени парични потоци</i> | <i>До 6 месеца</i> | <i>6 – 12 месеца</i> | <i>1 – 2 години</i> | <i>2 – 10 години</i> |       |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------|
| <b>Пасиви</b>                |                           |                                  |                    |                      |                     |                      |       |
| Търговски и други задължения | 22                        | 22                               | 22                 | -                    | -                   | -                    |       |
| Задължения по покупка на ФА  | 10 652                    | 10 652                           | 6 527              | 4 125                | -                   | -                    |       |
| Облигационен заем            | 20 061                    | 20 061                           | 61                 | -                    | -                   | 20 000               |       |
| Дългосрочни търговски банки  | заеми                     | 10 948                           | 10 948             | 953                  | 953                 | 1 906                | 7 136 |
| Краткосрочни юридически лица | заеми                     | 787                              | 787                | -                    | 787                 | -                    | -     |
| <b>Общо пасиви</b>           | <b>42 470</b>             | <b>42 470</b>                    | <b>7 563</b>       | <b>5 865</b>         | <b>1 906</b>        | <b>27 136</b>        |       |

Таблицата по-долу представя наличието на активи на Дружеството за целите на бъдещо финансиране:

| <i>30 юни 2026 г.</i>                      | <i>Заложени като обезпечение</i> | <i>Налични необезпечени</i> | <i>Общо</i> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <i>В хиляди евро</i>                       |                                  |                             |             |
| Търговски и други вземания                 | -                                | 5 238                       | 5 238       |
| Вземания по договори за цесии              | -                                | 33 501                      | 33 501      |
| Краткосрочни финансови активи              | -                                | 621                         | 621         |
| Пари и парични еквиваленти                 | -                                | 810                         | 810         |
| Вземания от свързани лица                  | -                                | 5 114                       | 5 114       |
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | -                                | 37 220                      | 37 220      |
| Общо активи                                | -                                | 82 504                      | 82 504      |

| <i>31 декември 2025 г.</i>    | <i>Заложени като обезпечение</i> | <i>Налични необезпечени</i> | <i>Общо</i> |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <i>В хиляди евро</i>          |                                  |                             |             |
| Търговски и други вземания    | -                                | 9 015                       | 9 015       |
| Вземания по договори за цесии | -                                | 16 609                      | 16 609      |
| Краткосрочни финансови активи | -                                | 4 040                       | 4 040       |
| Пари и парични еквиваленти    | -                                | 267                         | 267         |
| Вземания от свързани лица     | -                                | 1 263                       | 1 263       |

|                                            |          |               |               |
|--------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| Дългосрочни вземания по предоставени заеми | -        | 4 639         | 4 639         |
| <b>Общо активи</b>                         | <b>-</b> | <b>35 833</b> | <b>35 833</b> |

**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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

**Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Сделките са в евро, която е официална валута в България, считано от 01.01.2026 г.

**Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащ се на изменението на пазарните лихвени проценти. Лихвоносните финансови инструменти на Дружеството са разплащателни сметки и заем от свързани лица с фиксиран лихвен процент, т.е. паричните потоци на Дружеството не са изложени на съществени ефекти от измененията в действащите нива на пазарните лихвени проценти.

*Анализ на чувствителността*

Анализът на чувствителността засяга заема от БАКБ, където ефективният лихвен процент е съставен от фиксиран компонент от 2.5% и тримесечен EURIBOR. Не се наблюдават съществени промени в стойността на тримесечния EURIBOR през 2026 г. и в сценария, където той се увеличава с 50 базисни пункта, няма ефект върху отчета за приходите и разходите.

**Управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ✓ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- ✓ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството е регистрирано като небанкова финансова институция в централната банка на България и при неговия режим на регистрация трябва да поддържа изцяло внесен капитал от 1 милион лева по всяко време.

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се осигури доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

4. Анализ на дейността и финансовите резултати:

| <i>В хиляди евро</i>                                     | <b>2026 г.</b> | <b>2025 г.</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от лихви                                         | 696            | 850            |
| Разходи за лихви                                         | (1 096)        | (341)          |
| <b>Нетни приходи от лихви</b>                            | <b>(400)</b>   | <b>509</b>     |
| Приходи от продажба на финансови инструменти             | 405            | 808            |
| Други приходи, нетно                                     | 13             | 116            |
| Нетна (загуба)/печалба от промяна в справедлива стойност | (182)          | (466)          |
| <b>Общо приходи</b>                                      | <b>(164)</b>   | <b>967</b>     |
| Разходи за материали и външни услуги                     | (232)          | (258)          |
| Разходи за персонала                                     | (62)           | (62)           |
| Разходи за амортизация                                   | (57)           | (55)           |
| Финансови приходи/разходи, нетно                         | (22)           | (6)            |
| Други разходи                                            | (17)           | (13)           |
| <b>Печалба преди данъци</b>                              | <b>(554)</b>   | <b>573</b>     |
| Разходи за данъци                                        |                |                |
| <b>Печалба за периода</b>                                | <b>(554)</b>   | <b>573</b>     |
| Друг всеобхватен доход                                   |                |                |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                | <b>(554)</b>   | <b>573</b>     |

Дружеството отчита финансов резултат към 30.06.2026 г. – загуба 554 хил. евро. Собственият капитал е положителна величина в размер на 6 183 хил. евро и превишава сумата на регистрирания капитал с 524 хил. евро. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството 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 самостоятелния финансов отчет.

**Търговски и други вземания**

| <i>В хиляди евро</i>                 | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Търговски вземания                   | 16             | 22             |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 5 033          | 8 695          |
| Предоставени аванси                  | 13             | 127            |
| Други текущи вземания                | 176            | 170            |
| <b>Общо финансови активи</b>         | <b>5 238</b>   | <b>9 014</b>   |

**Вземания по договори за цесия:**

Към 30 юни 2026 година Дружеството притежава финансови вземания в размер на 33 519 хил.евро (31.12.2025 г.: 16 609 хил.евро). Тези активи се състоят от вземания по договори за цесии, закупени от банки и небанкови финансови институции с цел тяхното бъдещо събиране. По-долу е посочена разбивка на амортизираната им стойност в зависимост от коя група са вземанията:

| <i>В хиляди евро</i>              | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Вземания по цесии банкови кредити | 262            | 931            |
| Вземания по други цесии           | 33 239         | 15 678         |
|                                   | <b>33 501</b>  | <b>16 609</b>  |

Вземанията по закупени портфейли се очаква да бъдат събрани за периоди, по-дълги от 1 година от датата на финансовия отчет.

Вземания по закупени портфейли са вземания от както от физически лица, така и от юридически лица. В закупените през 2026 г. портфейли има кредити с прилежащи обезпечения.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е заложило вземания по закупени портфейли.

**Краткосрочни финансови активи:**

Краткосрочните финансови активи на Дружеството към 30.06.2026 г. борсови капиталови инструменти, некотирани капиталови инструменти и дялове в договорни фондове. Съгласно йерархията на справедливата стойност на тези активи, същите са класифицирани в Ниво 1. Йерархията се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определяне на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви както следва:

Ниво 1 – пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – 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) или пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи, за които през последното тримесечие на съответната година не са извършени достатъчни по обем или честота сделки на този пазар и

Ниво 3 – входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

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

Наличните към 30.06.2026 г. краткосрочни финансови активи включват:

| <i>В хиляди евро</i>             | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Борсови капиталови инструменти   | 577            | 963            |
| Некотиран капиталови инструменти | 44             | 2 900          |
| Вземания по други цесии          | -              | 177            |
|                                  | <b>621</b>     | <b>4 040</b>   |

**Дългосрочни вземания по предоставени заеми**

| <i>В хиляди евро</i> | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|----------------------|----------------|----------------|
| Вземания по главница | 36 523         | 4 593          |
| Вземания по лихви    | 697            | 46             |
|                      | <b>37 220</b>  | <b>4 639</b>   |

**Търговски и други задължения**

| <i>В хиляди евро</i>        | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Търговски задължения        | 17             | 11             |
| Задължения по покупка на ФА | 35 771         | 10 652         |
|                             | <b>35 788</b>  | <b>10 663</b>  |

Очаква се всички задължения по търговски сделки да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от отчетния период.

**Заеми и кредити**

Това приложение дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност.

| <i>В хиляди евро</i>                           | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Дългосрочна част по облигационни заеми</b>  | <b>20 000</b>  | 20 000         |
| <i>Главница по облигационни заеми</i>          | <i>20 000</i>  | <i>20 000</i>  |
| <b>Общо дългосрочна част</b>                   | <b>20 000</b>  | 20 000         |
| <b>Краткосрочна част по облигационни заеми</b> | -              | 61             |
| <i>Главница по облигационни заеми</i>          | -              | -              |

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Лихви по облигационен заем           | -      | 61     |
| Общо краткосрочна част               | -      | 61     |
| Дългосрочна част по заеми и кредити  | 8 102  | 9 042  |
| Главница по заеми от търговски банки | 8 102  | 9 042  |
| Краткосрочна част по заеми и кредити | 2 044  | 2 693  |
| Краткосрочни заеми юридически лица   | 138    | 787    |
| Главница по заеми от търговски банки | 1 906  | 1 906  |
| Общо краткосрочна част               | 2 044  | 2 693  |
| Заеми и кредити                      | 30 146 | 31 797 |
| Нетекущи                             | 28 102 | 29 043 |
| Текущи                               | 2 044  | 2 754  |

Условията по заемите са както следва:

| Вид заем              | Валута | Номинален лихвен процент | Година на падеж |
|-----------------------|--------|--------------------------|-----------------|
| Заем от БАКБ          | евро   | 2.5%+ тримесечен EURIBOR | 2033            |
| Заем от Тексимбанк АД | евро   | БЛП + 1.2%               | 2030            |
| Заем от Тексимбанк АД | лева   | БЛП + 0.7%               | 2029            |
| Облигационен заем     | евро   | 6M EURIBOR+1.5%          | 2033            |

Допълнителна информация – ковенанти

Според изискванията на договорите за заем с БАКБ, Дружеството трябва да изпълнява условията по група от ковенанти, които са включени в договорите между страните. Към 30 юни 2026 г. Дружеството е изпълнило изискванията по ковенантите, описани в договорите.

Свързани лица

Предприятие майка и крайно контролиращо лице

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

Сделки със свързани лица:

|                                       | Стойност на сделките за<br>периода |                   | Крайни салда в края на<br>периода |                   |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <i>В хиляди евро</i>                  | <i>30.06.2026</i>                  | <i>30.06.2025</i> | <i>30.06.2026</i>                 | <i>31.12.2025</i> |
| <b>Собственици</b>                    | -                                  | -                 | -                                 | -                 |
| Предоставен заем                      |                                    |                   |                                   |                   |
| Получен заем                          | (23 330)                           | (31)              | (26 723)                          | (3 013)           |
| <b>Манастирски рид парк ЕООД</b>      |                                    |                   |                                   |                   |
| Предоставен заем                      | -                                  | -                 | 13                                | 13                |
| Услуги                                | 1                                  | 1                 | 5                                 | 4                 |
| <b>Уеб Бет Сървисис ЕООД</b>          |                                    |                   |                                   | -                 |
| Предоставен заем                      | -                                  | -                 | 379                               | 379               |
| Услуги                                | -                                  | 6                 | 21                                | 21                |
| <b>Диплан имоти 1 ЕООД</b>            |                                    |                   |                                   |                   |
| Услуги                                | -                                  | 3                 | 3                                 | 3                 |
| <b>Съркъл Сървисис ЕООД</b>           |                                    |                   |                                   |                   |
| Предоставен заем                      | -                                  | -                 | 26                                | 26                |
| <b>Уеб Бет ЕООД</b>                   |                                    |                   |                                   |                   |
| Предоставен заем                      |                                    | 440               | 838                               | 820               |
| <b>Медия Дивелъпмънт Партнерс ЕАД</b> |                                    |                   |                                   |                   |
| Предоставен заем                      |                                    | 222               | 234                               | -                 |

**Сделки с ключов ръководен персонал:**

През 2026 година Дружеството е начислило и изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор в размер на 29 хил. евро (2025 г.: 23 хил. евро).

През 2026 г. Дружеството не е начислило възнаграждения за консултантски услуги на ключов управленски персонал.

**5. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен междинният финансов отчет:**

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

## **6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026 г.:**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ✓ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- ✓ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството е регистрирано като небанкова финансова институция в централната банка на България и при неговия режим на регистрация трябва да поддържа изцяло внесен капитал от 1 милион лева по всяко време.

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се осигури доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

## **7. Други:**

Съветът на директорите декларира, че:

Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет.

Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет.

Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет.

Няма реализирани загуби от задължения свързани с продажби и покупки, като всички вземания и задължения са текущи.

Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искиове или тежести върху имуществото.

Всички задължения и вземания са оповестени в приложението към годишния счетоводен отчет и са текущи.

Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване, не са настъпили.

Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност.

Няма разпределени дивиденди през текущия период.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и няма затруднения при обслужване на задълженията си.

Ръководството на дружеството има формулирани намерения за 2026 и следващите години, а именно да бъдат продадени и/или отдадени под наем всички самостоятелни обекти в сградите му.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление в дружеството, както и в управителния орган.

През отчетния период са изплащани възнаграждения на ръководството в качеството на членове на СД

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял от капитала от настоящите собственици.

Гр. София  
29.07.2026 г.

---

Антоан Тушев  
(Изпълнителен Директор)

---

Димитър Баларев  
(Изпълнителен Директор)

**Информация по Приложение №4 от Наредба №2**

## **1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.**

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България през месец юни 2023 г. с ЕИК 207426499 и понастоящем собственост на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (0,01%) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (99.99%).

Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), във връзка с кредити.

Дружеството се регистрира като финансова институция, поднадзорна на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 109-115, бизнес сграда "ТАО", ет. партер.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Генади Райчев Петров - Председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

Броят на персонала към 30 юни 2026 г. е 2 служители (31 декември 2025 г. – 1).

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

**През последният отчетният период са настъпили следните промени в собствеността и капитала на дружеството:**

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5 659 470 евро (пет милиона шестстотин петдесет и девет хиляди четиристотин и седемдесет евро), разпределени в 11 097 000 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 0.51 евро на акция се формира курсова разлика от 14 336 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход. Към днешна дата капиталът е в размер на 5 659 470.00 евро, разпределен на 11 097 000 броя акции.

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

Няма открито производство по несъстоятелност за Дружеството или за неговите дъщерни дружества.

**3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.**

Съгласно Протокол на СД от 27.11.2025 г. и с решение на проведеното на 22.12.2025 г. извънредно общо събрание на акционерите, „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД издава облигационна емисия с ISIN BG2100040257. Общият размер на заема е 20 000 000 евро. заемът е определен за срок от 8 (осем) години (96 месеца), с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 5.50%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year. Падежът на облигацията е на 01.12.2033 г.

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

Не е приемано друго решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД или негово дъщерно дружество.

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

Предстои да бъде избран одитор за 2026 г.

**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.**

Не е образувано или прекратено 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 „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

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

През 2026 г. „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД закупува 100% от капитала на Медия Дивелъпмънт Партнерс ЕАД. Така дружеството се превръща в дъщерно на Емитента.

**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.**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са :

- да осигури способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и
- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

Дружеството управлява структурата на капитала и извършва необходимите корекции в нея в съответствие с промените в икономическата обстановка и характеристиките на риска на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството се придържа към общоприетите за отрасъла норми на съотношение нетен дълг към капитал. Нетният дълг се изчислява като общ дълг минус парите и паричните еквиваленти.

Към 30.06.2026 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

---

Антоан Тушев  
(Изпълнителен Директор)

---

Димитър Баларев  
(Изпълнителен Директор)

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**  
**към индивидуалния отчет на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД**  
**към 30 Юни 2026 г.**

**1. Информация за промените в счетоводната политика на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД ("Дружеството", "Емитента") 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 "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на Дружеството за съответното тримесечие.

В т.3 от Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет са представени Новите или изменени стандарти и разяснения, касаещи промените в счетоводната политика на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

**2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група**

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5 659 470 евро (пет милиона шестстотин петдесет и девет хиляди четиристотин и седемдесет евро), разпределени в 11 097 000 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 0.51 евро на акция се формира курсова разлика от 14 336 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход. Към днешна дата капиталът е в размер на 5 659 470.00 евро, разпределен на 11 097 000 броя акции.

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

**3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, преустановяване на дейност.**

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

| <i>В хиляди евро</i>      | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> | <i>%<br/>собственост</i> |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| Диплан Имоти ЕООД         | 5 160          | 5 160          | 100%                     |
| Диплан Имоти 1 ЕООД       | 3 750          | 3 750          | 100%                     |
| Риъл Лукс Естейт ЕООД     | 1 120          | 1 120          | 100%                     |
| Манастирски Рид Парк ЕООД | 1 534          | 1 534          | 100%                     |
| Уеб Бет ЕООД              | 1 024          | 1 024          | 100%                     |
| Уеб Бет Мениджмънт ЕООД   | -              | -              | 100%                     |
| Уеб Бет Сървисис ЕООД     | 5              | 5              | 100%                     |

|                                  |        |        |      |
|----------------------------------|--------|--------|------|
| Съркъл Сървисис ЕООД             | 25     | 25     | 100% |
| Медия Дивелъпмънт Партнерс ЕАД   | 32     | -      | 100% |
|                                  |        |        |      |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 12 650 | 12 618 |      |

**4. 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**

Дружеството отчита финансов резултат към 30.06.2026 г. – загуба 554 хил. евро Собственият капитал е положителна величина в размер на 6 183 хил. евро и превишава сумата на регистрирания капитал с 524 хил. евро Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството 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 самостоятелния финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвлечането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите.

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 обозримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно Дружеството продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

**5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.**

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5 659 470 евро (пет милиона шестстотин петдесет и девет хиляди четиристотин и седемдесет евро), разпределени в 11 097 000 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 0.51 евро на акция се формира курсова разлика от 14 336 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход. Към днешна дата капиталът е в размер на 5 659 470.00 евро, разпределен на 11 097 000 броя акции.

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

**6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.**

Към 30.06.2026 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции на емитента.

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

През отчетния период 01.01.2026 – 30.06.2026 г. няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

**8. Информация за отпуснатите от емитента 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.**

**Търговски и други вземания**

| <i>В хиляди евро</i>                 | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Търговски вземания                   | 16             | 22             |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 5 033          | 8 695          |
| Предоставени аванси                  | 13             | 127            |
| Други текущи вземания                | 176            | 170            |
| <b>Общо финансови активи</b>         | <b>5 238</b>   | <b>9 014</b>   |

**Вземания по договори за цесия:**

Към 30 юни 2026 година Дружеството притежава финансови вземания в размер на 33 519 хил.евро (31.12.2025 г.: 16 609 хил.евро). Тези активи се състоят от вземания по договори за цесии, закупени от банки и небанкови финансови институции с цел тяхното бъдещо събиране. По-долу е посочена разбивка на амортизираната им стойност в зависимост от коя група са вземанията:

| <i>В хиляди евро</i>              | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Вземания по цесии банкови кредити | 262            | 931            |

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Вземания по други цесии | 33 239        | 15 678        |
|                         | <b>33 501</b> | <b>16 609</b> |

Вземанията по закупени портфейли се очаква да бъдат събрани за периоди, по-дълги от 1 година от датата на финансовия отчет.

Вземания по закупени портфейли са вземания от както от физически лица, така и от юридически лица. В закупените през 2026 г. портфейли има кредити с прилежащи обезпечения.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е заложило вземания по закупени портфейли.

**Краткосрочни финансови активи:**

Краткосрочните финансови активи на Дружеството към 30.06.2026 г. борсови капиталови инструменти, некотираните капиталови инструменти и дялове в договорни фондове. Съгласно йерархията на справедливата стойност на тези активи, същите са класифицирани в Ниво 1. Йерархията се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определяне на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви както следва:

Ниво 1 – пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – 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) или пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи, за които през последното тримесечие на съответната година не са извършени достатъчни по обем или честота сделки на този пазар и

Ниво 3 – входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

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

Наличните към 30.06.2026 г. краткосрочни финансови активи включват:

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>В хиляди евро</i>                | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
| Борсови капиталови инструменти      | 577            | 963            |
| Некотираните капиталови инструменти | 44             | 2 900          |
| Вземания по други цесии             | -              | 177            |
|                                     | <b>621</b>     | <b>4 040</b>   |

**Дългосрочни вземания по предоставени заеми**

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| <i>В хиляди евро</i> | <i>2026 г.</i> | <i>2025 г.</i> |
| Вземания по главница | 36 523         | 4 593          |
| Вземания по лихви    | 697            | 46             |
|                      | <b>37 220</b>  | <b>4 639</b>   |

Гр. София  
29.07.2026 г.

\_\_\_\_\_  
Антоан Тушев  
(Изпълнителен Директор)

\_\_\_\_\_  
Димитър Баларев  
(Изпълнителен Директор)

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

*По Член 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА*

- а) За първото шестмесечие на 2026 год. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти;
- б) За първото шестмесечие на 2026 год. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече деривати или свързана пряко със свързания спот договор за стоки и която би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазари;
- в) За първото шестмесечие на 2026 год. няма информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти;
- г) За първото шестмесечие на 2026 год. лицата, натоварени с изпълнението на нареждания относно финансови инструменти, не са получавали информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти и, ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на свързаните спот договори за стоки или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

За първото шестмесечие на 2026 год. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на чл.8 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014

Изп. Директори:

/Антоан Тушев/

/Димитър Баларев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

на основание чл.100о от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 33 ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев, в качеството си на Изпълнителени директори на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД
- и
2. Юлияна Николова, в качеството си на представител на „КК2013“ ООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

Б./Междинния индивидуален доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

Дата: 29.07.2026 г.

Декларатори:

1)

.....  
Антоан Тушев

.....  
Димитър Баларев

2)

.....  
Юлияна Николова