

Пояснения към годишния финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

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

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

Информация относно собствеността на Дружеството е представена в пояснение 14.

Органите на управление на Дружеството се състоят от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите. С проведено Общо събрание на акционерите на 18.01.2024 г. Дима Шаранкова е освободена като член на Съвета на директорите и е избрана Весела Манчева. За изпълнителен директор е избран Николай Петков. Към 31.12.2024 г. Съветът на директори се състои от Биляна Вълкова, Николай Петков и Весела Манчева.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), публикуван в Търговския регистър. Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

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

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

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

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - I. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
 - II. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

7. Инвестиционни имоти

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

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	2 110	1 734
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-	376
Балансова стойност към 31 декември	2 110	2 110

Ръководството на Дружеството е счело, че няма съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30 юни 2025 г. спрямо 31 декември 2024 г.

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

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, представени в пояснение 15. През периода Дружеството не е признало приходи от наеми (2024 г.: 0 хил. лв.), като оперативни разходи за периода са в размер на 1 хил. лв. (2024 г.: 14 хил. лв.).

8. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2025 хил. лв.
Инвестиционни имоти	107	-	107
Финансови активи	55	3	58
Предоставени заеми	(9)	(3)	(12)
Търговски и други вземания	(11)	(4)	(15)
Вземания от свързани лица	(29)	(6)	(35)
	113	10	103
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(49)		(62)
Отсрочени данъчни пасиви	162		165
Нетно отсрочени данъчни пасиви	113		103

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти	69	38	107
Финансови активи	45	10	55
Предоставени заеми	(4)	(5)	(9)

Търговски и други вземания	(40)	29	(11)
Вземания от свързани лица	(15)	(14)	(29)
	55	58	113
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(49)
Отсрочени данъчни пасиви	114		162
Нетно отсрочени данъчни пасиви	55		113

9. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	18 235	17 875
Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 283	3 163
	50	50
Балансова стойност	21 568	21 088

Печалбите и загубите от преоценка и продажба на финансовите активи са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби от операции с финансови инструменти“. Към 30 юни 2025 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 20 480 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 018 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството е заложило притежавани акции на стойност 168 хил. лв. като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

10. Вземания по предоставени заеми

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по търговски заеми	3 176	3 362
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	396
Очаквани кредитни загуби	(243)	(101)
Общо вземания по предоставени заеми	2 933	3 657

Вземанията по предоставени заеми в размер на 3 176 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 3 362 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 5,0% - 6,5%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 42 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. дружеството няма вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 31 декември 2024 г. от вземането в размер на 396 хил. лв., 13 хил. лв. са лихви.

11. Вземания по цесии и други вземания

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по цесии	4 181	5 433
Търговски вземания	160	180
Очаквана кредитна загуба	(41)	(108)
Търговски и други вземания	4 300	5 505

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

Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в размер на 52 хил. лв.

12. Предплащания и други активи

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	294	294
Застраховка по облигационна емисия	-	35
Разходи за бъдещи периоди	59	2
Други	1	1
Текущи активи	354	332

13. Пари и парични еквиваленти

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	47	2
Пари и парични еквиваленти	47	2

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Акционерен капитал

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

Основните акционери на дружеството са представени както следва:

	30 юни 2025 Брой акции	30 юни 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Дивелъпмънт Груп АД	2 306 000	50,03	2 306 000	50,03
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут Ийст Юръп	680 000	14,75	680 000	14,75
ДФ Плюс	916 675	19,89	918 500	19,93
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	252 500	5,48	25 2 500	5,48
ДФ Куест Вижън				
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	453 825	9,85	452 000	9,81
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал.

15. Задължения по заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Облигационен заем	355	437	24 000	24 000
Банков заем	181	181	275	365
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 394	13 502	-	-
Търговски заеми	-	-	-	-
Общо балансова стойност	13 930	14 120	24 275	24 365

15.1. Облигационен заем

На 26 ноември 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

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

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. През август 2024 г. Дружеството емитира втори облигационен заем и изкупува обратно всички облигации по първия и прекратява регистрацията на емисията в БФБ. Към 31.12.2024 г. Дружеството вече няма задължения по този облигационен заем.

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

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

На 28 януари 2025 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 30 януари 2025 г. и се търгува под борсов код DASB. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2025 г. в размер на 355 хил. лв., които представляват задължения за лихви.

15.2. Банков заем

През 2020 Дружеството е получило банков заем съгласно договор за банков кредит от 7 декември 2020 г. в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на недвижими имоти и дълготрайни материални активи. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата започва да се изплаща от месец декември 2021 г. на равни месечни вноски. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен, състоящ се от БЛП на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 5%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 30 юни 2025 г. в размер на 2 110 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 734 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 30 юни 2025 г. е в размер на 275 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 365 хил. лв.), а текущата част: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 182 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви).

15.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2025 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа в размер на 20 480 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 018 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 30 юни 2025 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 13 394 хил. лв., от които 163 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 12 902 хил. лв., от които 110 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2024 г.: между 4% - 4,5%).

16. Задължения по цесии и други задължения

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5	29
Получени аванси за ценни книжа	3	3
Финансови пасиви	8	32
Данъчни задължения	43	19
Нефинансови пасиви	43	19
Текущи търговски и други задължения	51	51

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

17. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	480	570
(Загуба)/Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	-
Загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(23)	(150)
	457	420

18. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Приходи от лихви по договори за предоставени заеми	472	151
Приходи от лихви по договори за цесии	20	60
Финансови приходи за финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	492	211
Разходи за лихви по получени заеми	(827)	(755)
Други финансови разходи	(86)	(47)
Финансови разходи за финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(913)	(802)

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	47	27
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(5)	(3)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	48	57
Обезценки на финансови активи	(13)	5
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	10	(8)
Разходи за данъци върху дохода	10	(8)

20. Сделки със свързани лица

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

20.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Предоставени заеми	(827)	1 092
Върнати предоставени заеми	25	39
Признати приходи от лихви	391	123
Получени лихви	44	120

20.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Получени услуги	(2)	-

20.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2025 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	26	143
Общо възнаграждения	26	143

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	13 393	12 244
- други свързани лица под общ контрол	32	16
- очаквана кредитна загуба	(338)	(283)
Общо текущи вземания от свързани лица	13 087	11 977
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	-	40
- ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	44

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2026 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 55 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 135 хил. лв.).

22. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	18 235	3 283	50	21 568
Общо	18 235	3 283	50	21 568

31 декември 2024 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	17 875	3 163	50	21 088
Общо	17 875	3 163	50	21 088

23. Събития след края на отчетния период

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

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.