

<p align="center">СПРАВКИ</p> <p align="center">уведомления - първо, трето и четвърто тримесечие</p> <p align="center">на индивидуална основа</p> <p align="center">по чл. 14 от Наредба № 2</p> <p align="center">за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,</p> <p align="center">акционерни дружества със специална инвестиционна цел</p>

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2025
Крайна дата:	31.12.2025
Дата на съставяне:	29.1.2026
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Дивелъпмънт Асетс АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	204372726
Представяващ/и:	Николай Петков
Начин на представяване:	
Адрес на управление:	гр. София, район Витоша, п.код 1618, бул. "Братя Бъкстон" 40
Адрес за кореспонденция:	гр. София, район Витоша, п.код 1618, бул. "Братя Бъкстон" 40
Телефон:	+359 898 495 401
Факс:	
Е-mail:	
Уеб сайт:	www.development-assets.com
Медия:	www.infostock.bg
Съставител на отчета:	Цветанка Михайлова – упълномощено лице
Длъжност на съставителя:	Гл. счетоводител
Версия на шаблона:	1.0

* Последна актуализация месец декември 2021г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 204372726
към 31.12.2025 г.

(в хил.лева)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	4 609	4 609
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1	4 609	4 609
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018			Общо за група I:	1-0410	4 609	4 609
8. Други	1-0017			II. Резерви			
Общо за група I:	1-0010	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти	1-0041	2 251	2 110	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи	1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	142	125
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424	142	125
1. Права върху собственост	1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти	1-0022			други резерви	1-0426		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			Общо за група II:	1-0420	142	125
4. Други	1-0024			III. Финансов резултат			
Общо за група IV:	1-0020	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	1 227	1 073
V. Търговска репутация				неразпределена печалба	1-0452	1 283	1 129
1. Положителна репутация	1-0051			непокрита загуба	1-0453	-56	-56
2. Отрицателна репутация	1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:	1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0454	221	171
VI. Финансови активи				3. Текуща загуба	1-0455		
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	Общо за група III:	1-0450	1 448	1 244
дъщерни предприятия	1-0032						
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	6 199	5 978
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
общински облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512	185	365
Общо за група VI:	1-0040	0	0	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	24 000	24 000
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	1-0510	24 185	24 365
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	II. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516	104	113
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	2 251	2 110	V.Финансирания	1-0520-1		
				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	24 289	24 478

а	б	1	2	а	б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Материални запаси				I. Търговски и други задължения			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2	500	618
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	12 219	13 597
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611		40
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614	12 180	13 502
6. Други	1-0077			задължения към доставчици и клиенти	1-0613	19	32
Общо за група I:	1-0070	0	0	получени аванси	1-0613-1		
				задължения към персонала	1-0615	4	4
II. Търговски и други вземания				задължения към осигурителни предприятия	1-0616		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	14 088	11 977	данъчни задължения	1-0617	16	19
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	3 238	5 505	4. Други	1-0618		
3. Предоставени аванси	1-0086-1		294	5. Провизии	1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083	3 103	3 657	Общо за група I:	1-0610	12 719	14 215
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084						
6. Данъци за възстановяване	1-0085		2	II. Други текущи пасиви	1-0610-1		
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
Общо за група II:	1-0080	20 429	21 435				
				IV. Финансирания	1-0700-1		
III. Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	20 489	21 088	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	12 719	14 215
дългови ценни книжа	1-0093-1						
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3	20 489	21 088				
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	20 489	21 088				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151						
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	3	2				
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	1-0150	3	2				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160	35	36				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200	40 956	42 561				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	43 207	44 671	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	1-0800	43 207	44 671

Дата на съставяне: 29.1.2026 г.

Съставител: Цветанка Михайлова – упълномощено лице

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 204372726
към 31.12.2025 г.

(в хил.лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
A. Разходи за дейността				A. Приходи от дейността			
I. Разходи по икономически елементи				I. Нетни приходи от продажби на:			
1. Разходи за материали	2-1120			1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	51	47	2. Стоки	2-1552		
3. Разходи за амортизации	2-1160			3. Услуги	2-1560		
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	52	165	4. Други	2-1556	1 077	884
5. Разходи за осигуровки	2-1150			Общо за група I:	2-1610	1 077	884
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010						
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			II. Приходи от финансираня	2-1620		
8. Други, в т.ч.:	2-1170	396	13	в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171	359					
проvizии	2-1172			III. Финансови приходи			
Общо за група I:	2-1100	499	225	1. Приходи от лихви	2-1710	1 000	631
				2. Приходи от дивиденди	2-1721		
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		222
1. Разходи за лихви	2-1210	1 563	1 618	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	122	175	5. Други	2-1745	854	1 180
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			Общо за група III:	2-1700	1 854	2 033
4. Други	2-1240	535	670				
Общо за група II:	2-1200	2 220	2 463				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	2 719	2 688	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	2 931	2 917
В. Печалба от дейността	2-1310	212	229	В. Загуба от дейността	2-1810	0	0
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1			IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	2-1250			V. Извънредни приходи	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	2-1350	2 719	2 688	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800	2 931	2 917
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	212	229	Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	0	0
V. Разходи за данъци	2-1450	-9	58				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(иконoмия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452	-9	58				
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	221	171	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455	0	0
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	221	171	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2	0	0
Всичко (Г+ V + Е):	2-1500	2 931	2 917	Всичко (Г + Е):	2-1900	2 931	2 917

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 29.1.2026 г.

Съставител: Цветанка Михайлова – упълномощено лице

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 204372726

към 31.12.2025 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	294	
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-215	-169
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202	-223	-2 371
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-52	-163
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-43	-117
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-239	-2 820
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302	-2 214	-9 362
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1	775	2 437
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	93	631
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3	-2	-4 834
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4	2 903	6 688
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	1 555	-4 440
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		24 000
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		-4 400
3. Постъпления от заеми	3-2403	26 549	16 267
4. Платени заеми	3-2403-1	-26 209	-26 919
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405	0	
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-1 655	-1 689
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	-1 315	7 259
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	1	-1
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	2	3
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	3	2
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	3	2
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 29.1.2026 г.

Съставител: Цветанка Михайлова – упълномощено лице

Представяващ/и:

.....
.....
.....

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на индивидуална основа)

на ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 204372726

към 31.12.2025 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специализирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	4-01	4 609	0	0	125	0		1 300	-56		5 978	0
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										0	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	4 609	0	0	125	0	0	1 300	-56	0	5 978	0
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							221	0		221	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди	4-07										0	
други	4-07-1										0	
2. Покриване на загуби	4-08										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-10										0	
намаления	4-11										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-13										0	
намаления	4-14										0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										0	
6. Други изменения	4-16										0	
Салдо към края на отчетния период	4-17	4 609	0	0	125	0	0	1 521	-56	0	6 199	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										0	
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	4 609	0	0	125	0	0	1 521	-56	0	6 199	0

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 29.1.2026 г.

Съставител: Цветанка Михайлова – упълномощено лице

Представяващ/и:

.....
.....
.....

СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 204372726
към 31.12.2025 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
А. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	84011	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	<i>8-4016</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	<i>8-4025</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4030</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4035</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	8-4040	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4045	0		0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	8-4050	0		0	0

Дата на съставяне: 29.1.2026 г.

Съставител: Цветанка Михайлова – упълномощено лице

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....