

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100036248
CFI код	DBVUFR
FISN код	DIVELAPMANTASET/VARBD 20330820
Размер на облигационния заем	24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	24 000 (двадесет и четири хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	20.08.2024 г.
Вид на корпоративните облигации	поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени
Срочност	9 (девет) години
Изплащане на главницата	20.02.2029 г., 20.08.2029 г., 20.02.2030 г., 20.08.2030 г., 20.02.2031 г., 20.08.2031 г., 20.02.2032 г., 20.08.2032 г., 20.02.2033 г., 20.08.2033 г.
Лихва	Плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.50% (150 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50% и не повече от 5.00% годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение **<номер/дата>**, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Дата: 16.01.2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД гр. София п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 884 269 224 info@development-assets.com Николай Петков
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД (www.development-assets.com) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (www.abvinvest.eu).

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове – виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация).....	8
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	17
4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента	17
4.2. Данни за Емитента	17
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	17
5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя	17
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	18
6.1. Описание	18
6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година	19
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	19
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	19
8.1. Членове на Съвета на директорите	19
8.2. Конфликти на интереси	20
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	20
9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол	20
9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента	22
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	22
10.1. Финансови отчети	22
10.2. Одитиране на годишна финансова информация	24
10.2.1. Одитен доклад. Ако одиторските доклади за годишните финансови отчети са били отказани от регистрирани одитори или съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество, всички тези елементи трябва да бъдат възпроизведени напълно, както и да бъдат посочени съответните причини	24
10.2.2. Посочва се другата информация в регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите	25

10.2.3.	Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани	25
10.2.4.	Правни и арбитражни производства	26
10.2.5.	Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	26
11.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	26
12.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	26
13.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	27

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АБВ Инвестиции“ ЕООД – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

БФБ или Борсата – „Българска фондова борса“ АД

ДВИ – Директор за връзка с инвеститорите

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

Дружеството или Емитента – „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

ЗКИ – Закон за кредитните институции

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор

МСС – Международни счетоводни стандарти

МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност

НПВУ – Национален план за възстановяване и устойчивост

НСС – Национални счетоводни стандарти

ОСА – Общото събрание на акционерите

ОСО – Общото събрание на облигационерите

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания

ХИПЦ – Хармонизиран индекс на потребителските цени

ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния Документ:

Представляващите Емитента:

- **Николай Петев Петков** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител;

Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

– при изготвянето на този Документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

– са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларация от тези, които отговарят за Регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Николай Петев Петков** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Весела Пламенова Манчева** – Председател и член на Съвета на директорите;
- **Билиана Илиева Вълкова** – Член на Съвета на директорите,

1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Цветанка Бончева Михайлова, с бизнес адрес гр. София, п. к. 1505, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 7, офис 708, съставител на годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г. и междинния неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г., в качеството си на упълномощено лице от „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД, ЕИК 203636112, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1505, р-н Оборище, ул. „Ситняково“ № 48, ет. 7, и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Емилия Георгиева Маринова-Лалева, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0673 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния финансов отчет към 31.12.2023 г. от името на одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов, отговаря солидарно с предходно посочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

1.5. Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;

„ЗАД Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, чрез представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Българска народна банка (БНБ) – статистика и прогнози от издание „Макроикономическа прогноза“ за месец ноември 2024 г. от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ (www.minfin.bg);
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (КФН) (www.fsc.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (portal.registryagency.bg);

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение **<номер/дата>**;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

в) Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект;

г) Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)

Одитираният годишен финансов отчет към 31.12.2023 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Емилия Георгиева Маринова-Лалева, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0673 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, тел.: +359 885 826 620, email: emarinova@bg.gt.com, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов. Емилия Георгиева Маринова-Лалева членува в Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, характерни за предлаганите ценни книжа, са представени в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа. Рисковете, специфични за Гаранта по емисията облигации, „ЗАД Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка „Облигационни емисии“), са представени в т. 8.3.3 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

Избрани показатели	Източник	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Валутен курс на лева за 1 щ. д. (в края на периода)	БНБ	1.74	1.59	1.73	1.83	1.77
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	БНБ	120 342	120 492	138 979	167 809	183 743
БВП на глава от населението (лв.)	БНБ	17 251	17 377	20 207	24 399	28 516
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	БНБ	4.0%	-4.0%	7.7%	3.9%	1.8%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%	2.90%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	3.8%	0.1%	7.8%	16.9%	4.7%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%
Заети лица (в хил. лв.)	НСИ	3 233.1	3 121.7	3 076.5	2 940.6	2 931.9
Средна месечна работна заплата (лв.)	БНБ	1 267	1 391	1 561	1 770	2 012
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 908.3	-1 941.1	-2 886.7	-5 074.3	-3 627.7
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-4.7%	-3.2%	-4.1%	-5.9%	-3.9%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	1 147.8	24.4	-1 224.8	-1 199.5	-250.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.9%	0.0%	-1.7%	-1.4%	-0.3%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	61 867.3	83 998.2	97 827.7	115 979.7	125 285.9
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	51.4%	69.7%	70.4%	69.1%	68.2%
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	37 716.1	38 991.2	41 317.0	44 248.9	45 413.6
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	61.3%	63.3%	58.1%	51.6%	48.3%
Държавен дълг (млн. лева)	БНБ	24 078.1	29 594.6	33 274.5	37 850.8	42 382.6
Държавен дълг (% от БВП)	БНБ	20.0%	24.6%	23.9%	22.6%	23.1%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	БНБ	44 048.6	44 317.7	52 458.9	64 788.7	67 040.6
Бюджетен дефицит (% от БВП)	БНБ	2.1%	-3.8%	-3.9%	-2.9%	-1.9%

Според изданието на БНБ „Макроикономическа прогноза“ за месец ноември 2024 г., техническите допускания за развитието на глобалната икономическа активност предполагат растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. да бъде по-нисък спрямо заложения в макроикономическата прогноза на БНБ от юни 2024 г. В изданието се посочва, че въз основа на допусканията се предполага външното търсене да нарасне с 1.2% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.5% и 3.6% през 2025 г. и 2026 г. Според БНБ, очакванията на пазарните участници са за понижение на годишна база на цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през целия прогнозен период – въпреки това, предвид допусканията за повишение на цените на неенергийните суровини, претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро се очаква да нараснат с около 1.6% през 2024 г. и с темпове между 2.2% и 3% през 2025 г. и 2026 г. В изданието се посочва, че очакванията на пазарните участници са за продължаващо понижаване на краткосрочните лихвени проценти в еврозоната през целия прогнозен хоризонт.

През 2024 г. очакванията на експертите от централната банка на Република България са растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2%. Според изданието, основен положителен принос за този растеж ще имат частното потребление и изменението на запасите, докато приносът на публичните инвестиции и на нетния износ се очаква да е отрицателен. В изданието се посочва, че прогнозираното увеличение на потребителските разходи през 2024 г. се дължи най-вече на нарастването на заетостта и на заплатите в реално изражение, както и на по-високите социални трансфери към домакинствата. Според експертите от БНБ, растежът на реалния БВП се очаква постепенно да се ускори до 2.7% през 2025 г. и 3.4% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от заложения профил на инвестициите общо в икономиката и от прогнозираното по-съществено ускоряване на растежа на износа на стоки и услуги през 2026 г. Според експертите от централната банка, частното потребление ще продължи да има най-голям принос за нарастването на реалния БВП през 2025 г. и 2026 г.

В изданието се посочва, че годишната инфлация се очаква да възлезе на 1.9% в края на 2024 г. (спрямо 5.0% в края на 2023 г.), а средногодишната инфлация да се забави до 2.5% (спрямо 8.6% през 2023 г.). Според изданието, прогнозираното забавяне на инфлацията в края на 2024 г. отразява главно понижението на цената на петрола на международните пазари и поевтиняването на внасяните в страната промишлени стоки. Според експертите от БНБ, факторите, които ще продължат да оказват натиск за повишаване на цените както в краткосрочен, така и в средносрочен период, остават прогнозираните високи темпове на растеж на разходите за труд на единица продукция и на частното потребление. В резултат на това експертите от БНБ предвиждат групите на услугите и храните да продължат да имат най-висок положителен принос за общата инфлация през периода 2024–2026 г., следвани от групата на стоките и услугите с административно определяни цени. Експертите от централната банка очакват темпът на нарастване на ХИПЦ да се ускори до 2.5% в края на 2025 г. и да възлезе на 2.4% в края на 2026 г.

Според изданието, рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий с оглед на продължаващите глобални геополитически конфликти. В изданието се посочва, че в допълнение продължават да съществуват значителни вътрешни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС. Според БНБ, рисковете пред реализирането на прогнозата за инфлацията се оценяват като балансирани за целия прогнозен хоризонт. Според експертите от БНБ, те са свързани главно с динамиката на цените на суровините на международните пазари, със степента на пренасяне от страна на фирмите на по-високите разходи за труд върху потребителските цени, както и с промени в административно определяните цени и в ДДС за хляба, брашното и общественото хранене спрямо заложеното в базисния сценарий на прогнозата.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система, както и конституционна криза. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на бъдещо редовно правителство да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

През последните три години и половина, след приключване на работата на 44-то Народно събрание, се проведеха седем парламентарни избори. Единствено 47-то и 49-то Народно събрание успяха да излъчат редовни коалиционни правителства, но те бяха с кратка продължителност. През този период бяха назначени и поредица от служебни правителства, като в края на 2023 г. конституционната процедура по тяхното сформирание беше променена. През лятото на 2024 г. 50-тото Народно събрание отхвърли предложения състав на кабинет, сформирани с мандата на първата политическа сила. Невъзможността правителство да бъде съставено както с мандата на втората политическа сила, така и с политическата формация, избрана от Президента за третия мандат, доведе до допълнително задълбочаване на политическата криза, назначаване на поредно служебно правителство и предсрочни парламентарни избори в края на октомври 2024 г. Към датата на настоящия Проспект, вероятността да се състави редовно

правителство в 51-то Народно събрание остава малка. Създалата се политическа нестабилност създава несигурност сред населението и бизнеса.

Военен конфликт в Украйна

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Две години и половина след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 и повече навършени години, %)

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	30.09.2024 г.
4.7%	4.1%	5.2%	4.5%	3.7%	4.2%	3.6%

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. През 2024 г. коефициентът на безработица е по-нисък спрямо края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 3.6% към края на третото тримесечие на 2024 г.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне отново да расте, това би могло

да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в следствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	11.2024 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	2.6%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлация в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на ноември 2024 г. отчита ниво от 2.6%.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки, военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Операциите на Емитента нито попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, нито са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали.

Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до Емитента и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Дружеството да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Емитентът полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Въпреки това, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние.

Успехът на Емитента зависи от неговия т.нар. „ключов“ персонал

Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада – бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица,

участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Емитента ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Това е рискът Дружеството да сключи сделки със свързани лица, които да се различават по условия от тези, които се сключват на изцяло пазарен принцип, между несвързани лица. През годините Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, но счита, че всичките сделки със свързани лица са сключени при обичайните търговски условия в хода на дейността си и не се отличават от пазарните условия. В бъдеще Дружеството не планира да извършва сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството има акционер, който притежава повече от половината от капитала и го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента

Този риск е свързан с възможността на Дружеството да се финансира със заемни средства на пазарни лихвени равнища. Развитието и разрастването на дейността на Емитента са свързани с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на Съвета на директорите, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Дружеството.

Риск от некоректно или незаконно поведение

Съществува риск Емитентът да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Дружеството контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Риск от влошаване на оперативните резултати на компаниите, с които Емитентът е в договорни отношения

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е дружество, чиито основни операции са свързани с инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми. Потенциално влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата, с които Емитентът е в договорни отношения, може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Към 30 септември 2024 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, включени в текущи финансови активи, са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени. Настоящият облигационният заем, предмет на настоящия Проспект, за който се иска допускане до търговия на регулиран пазар, е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Съществува възможност стойността на дължимите лихвени плащания на Емитента да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността контрагент да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси, търговски и други задължения. Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка. Кредитният риск относно парични средства и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Способността на Емитента да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. В случай, че Дружеството не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени – това от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Емитента и резултатите от дейността.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Емитентът отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Емитентът притежава публично търгувани акции – вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на риск в промени в цените им. Промяна в котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Дружеството би оказала ефект върху финансовия резултат и собствения капитал на Емитента. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Оперативен риск

Оперативният риск възниква от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Емитента, и цялостната ефективност на разходите. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в области като изискване за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки, изисквания за равняване и мониторинг на сделките, изисквания за периодична оценка на оперативните рискове, развитие на аварийни планове, обучение и професионално развитие, етични и бизнес стандарти и др.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Емитента е „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, което се изписва на латиница по следния начин – DEVELOPMENT ASSETS JSC.

4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40
Дата на учредяване	07.12.2016 г.
ЕИК	204372726
LEI код	894500OR1MBN812C2783
Телефон	+359 884 269 224
Електронна страница*	www.development-assets.com
E-mail:	info@development-assets.com

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя

Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: производство и покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; рекламна, комисионна дейност; сделки с интелектуална собственост; превоз на пътници и товари в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; отдаване под наем на собствени на дружеството недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е непублично дружество, чиито акции се търгуват на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, организирана и управлявана от ИП „Капман“ АД.

С Решение № 697 – Е / 21.05.2019 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърждава проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева, разпределени в 22 000 (двадесет и две хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация от 1 000 (хиляда) лева, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 5.75%, платим на 6-месечен период, с дата на емитиране 26.11.2018 г. и дата на падеж 26.11.2026 г., с ISIN код BG2100014187, издадена от Дружеството. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е вписано като емитент в регистъра по чл. 30, ал. 1,

т. 3 от ЗКФН, воден от КФН. Емисията облигации е допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации, с борсов код 3D4A, считано от 29.05.2019 г.

На заседание на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, проведено на 27.08.2024 г. е взето решение за изкупуване на до 22 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по емисията с ISIN код BG2100014187 – по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. Срокът за извършване на обратното изкупуване е до 20.11.2024 г.

На 03.09.2024 г. е публикувано съобщение към Обществеността, с което Емитентът уведомява за придобиване, чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 22 000 броя облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100014187. В тази връзка Дружеството възнамерява да предприеме необходимите действия по прекратяване регистрацията на емисията за търговия на „Българска фондова борса“ АД, както и за отписване на емисията от регистрите на „Централен депозитар“ АД и Комисия за финансов надзор.

През 2023 г. предметът на дейност на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности. Реализираните от Емитента приходи включват печалба от операции с финансови инструменти в размер на 421 хил. лв., печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти от 31 хил. лв., финансови приходи в размер на 826 хил. лв. и други приходи в размер на 336 хил. лв. Отчетените от Дружеството финансови приходи включват приходи от лихви по договори за предоставени заеми в размер на 315 хил. лв. и приходи от лихви по договори за покупка на вземания в размер на 511 хил. лв. Другите приходи на Емитента се отнасят до начислени неустойки поради неизпълнение на условията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти. От друга страна, отчетените от Емитента финансови разходи в размер на 1 467 хил. лв. включват предимно разходи от 1 386 хил. лв. за лихви по получени заеми.

Съгласно неаудирани финансови данни, предоставени от Емитента, към края на третото тримесечие на 2024 г. Дружеството отчита печалба от операции с финансови инструменти в размер на 462 хил. лв., финансови приходи от 367 хил. лв. и печалба от преоценки в размер на 176 хил. лв. Финансовите разходи са 1 424 хил. лв., а печалбата за периода е в размер на 13 хил. лв. Към 30.09.2024 г. балансовата стойност активите на Емитента е 44 069 хил. лв., като с най-голям относителен дял са краткосрочни финансови активи (20 979 хил. лв.) и вземания от свързани лица (11 807 хил. лв.).

Съгласно данни от Уведомлението за финансовото състояние (на индивидуална основа с неаудирани финансови данни) към 30.09.2024 г., Емитентът отчита и други финансови приходи в размер на 1 021 хил. лв. – те се формират от приходи от преоценка на финансови инструменти (ценни книжа) в размер на 635 хил. лв. и от приходи от обратно проявление на натрупани разходи от очаквани кредитни загуби в размер на 386 хил. лв.

През периода, обхванат от настоящия Проспект, Дружеството не е реализирало изследователска и развойна дейност. Емитентът няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Описание

А) На всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети до датата на Регистрационния документ.

Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към края на третото тримесечие на 2024 г. до датата на Регистрационния документ, няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД извършва дейности, свързани с инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности. Секторът, в който оперира Дружеството, се отличава със среда с висока степен на конкуренция, а пазарният дял на Емитента не е съществен. Като конкуренти на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД могат да бъдат посочени дружества, специализиращи в придобиването на вземания, инвестирането и търговията с ценни книжа, и съпътстващи дейности – местни и чуждестранни компании, извършващи дейност на територията на страната.

На 20.08.2024 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 24 000 000 лева. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- диверсифициране на секторните рискове в структурата на групата чрез придобиване на участия в дъщерни дружества и асоциирани предприятия;
- финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия от групата;
- придобиване на вземания за формиране на регулярен лихвен доход;
- увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества;
- погасяване на задължения на дружеството и компаниите от групата, както и промяна в сročната структура на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигацията.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

8.1. Членове на Съвета на директорите

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. С проведено Общо събрание на акционерите на 18.01.2024 г. Дима Климентова Шаранкова е освободена като член Съвета на директорите и е избрана Весела Пламенова Манчева. Извършена е промяна и в представляващия Дружеството, като към момента е Николай Петев Петков.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

Име и функция в рамките на Емитента	Служебен адрес
Николай Петев Петков – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40
Весела Пламенова Манчева – Председател и член на Съвета на директорите	гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40

Биляна Илиева Вълкова – Член на Съвета на директорите	гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40
---	--

Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него

Николай Петев Петков е:

- Управител на „Финансова Къща Вид-АБВ“ ООД, ЕИК 831387973
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552
- Председател и член на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124

Весела Пламенова Манчева е:

- Управител на „Естакада“ ЕООД, ЕИК 130121425
- Управител на „Пътища и Съоръжения – ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792
- Член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552
- Член на Съвета на директорите на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124

Биляна Илиева Вълкова е:

- Председател и член на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418
- Председател и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552
- Член на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792
- Член на Съвета на директорите на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД.

8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, „Контрол“ е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или
2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или

4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

В случаите по т. 1, 2 и 4 към гласовете на контролиращия се прибавят и гласовете на контролираните от него лица, както и гласовете на лица, които действат от свое име, но за негова сметка или за сметка на друго контролирано от него лице. Не се смятат за гласове на контролиращия гласовете по акции или дялове, държани от него за сметка на друго лице, което не е контролирано от него, както и гласовете по акции или дялове, които контролиращият държи като обезпечение, ако правата по тях се упражняват по нареждане или в интерес на лицето, предоставило обезпечението.

В случаите по т. 1 и 4 общият брой на гласовете в общото събрание на контролирано лице се намалява с гласовете по акции или дялове, притежавани от самото него, от лице, което то контролира, или от лице, което действа от свое име, но за негова сметка.

По смисъла на § 2, ал. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), „Контрол“ е контролът по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

В горепосочения смисъл, към датата на настоящия Проспект, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, осъществяващ пряк контрол върху „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД и притежаващ пряко 2 306 000 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 50.03% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е: „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Мажоритарен собственик на капитала на „Дивелъпмънт Груп“ АД, който съответно притежава 98% от всички акции и права на глас в ОСА, е „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД, ЕИК 831387973, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Към датата на настоящия Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол върху „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД.

Действителни собственици, чрез свързани лица, на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД, са Владислав Йорданов Донев и Тони Василев Георгиев.

Владислав Йорданов Донев е едноличен собственик на капитала на „Номоканон“ ЕООД, ЕИК 131131924, със седалище и адрес на управление, гр. София, п. к. 1407, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 51., като „Номоканон“ ЕООД притежава 30% от капитала на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД.

Тони Василев Георгиев е действителен собственик на „Солид Секюритис“ ЛПП – партньорство с ограничена отговорност, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Великобритания, регистрирано под № ОС 396639 в Търговския регистър на Англия и Уелс. От своя страна, „Солид Секюритис“ ЛПП притежава 30% от капитала на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД.

Във връзка с гореизложеното, лицето осъществяващо пряк контрол върху Емитента, е „Дивелъпмънт Груп“ АД. Юридическото лице, което упражнява непряк контрол по смисъла на ТЗ и ЗМИП върху Емитента, е „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД. Няма физическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на ТЗ и ЗМИП върху Емитента. Действителни собственици на Емитента (чрез свързани лица) са Владислав Йорданов Донев и Тони Василев Георгиев.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.
- Съгласно чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.
- Съгласно чл. 223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
- Съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

10.1. Финансови отчети

Одитираният годишен финансов отчет, заедно с одиторския доклад и отчета за управление за 2023 г. и Уведомлението за финансовото състояние (на индивидуална основа с неодитирани финансови данни) към 30.09.2024 г. са оповестени по надлежния ред и достъпни на интернет-страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на сайта на Дружеството (www.development-assets.com) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Infostock (www.infostock.bg).

Одитираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя самостоятелни финансови отчети.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	30.09.2024 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Печалба от операции с финансови инструменти	421	462
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	31	-
Финансови приходи	826	367
Печалба/(загуба) от обезценки, нетно	-	176
Други приходи	336	681
Разходи за външни услуги	(78)	(23)
Разходи за персонала	(27)	(154)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(6)	-
Други разходи	(29)	(13)
Възстановени загуби от обезценка на финансови активи	237	-
Финансови разходи	(1 467)	(1 424)
Печалба преди данъци	244	72
Разходи за данъци върху дохода	(35)	(59)
Печалба за периода	209	13

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД и неодитирани индивидуални финансови данни към 30.09.2024 г., предоставени от Емитента

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	30.09.2024 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	1 734	2 110
Предплащания и други активи	146	-
Общо нетекущи активи	1 880	2 110
Текущи активи		
Краткосрочни финансови активи	20 332	20 979
Вземания по предоставени заеми	987	2 853
Вземания по цесии и други вземания	11 890	5 933
Вземания от свързани лица	3 349	11 807
Предплащания и други активи	374	371
Парични средства	3	16
Общо текущи активи	36 935	41 959
ОБЩО АКТИВИ	38 815	44 069
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	4 609	4 609
Резерви	104	125
Неразпределена печалба	1 094	1 086
Общо собствен капитал	5 807	5 820
ПАСИВИ		
Нетекущи пасиви		
Задължения по заеми	9 345	24 410
Отсрочени данъчни пасиви	55	114
Общо нетекущи пасиви	9 400	24 524
Текущи пасиви		
Задължения по заеми	20 278	13 672
Търговски и други задължения	3 312	30
Задължения към свързани лица	18	23
Общо текущи пасиви	23 608	13 725

ОБЩО ПАСИВИ	33 008	38 249
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	38 815	44 069

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД и неодитирани индивидуални финансови данни към 30.09.2024 г., предоставени от Емитента

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	30.09.2024 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Оперативна дейност		
Плащания за придобиване на финансови активи	(11 323)	(21 133)
Постъпления от продажба на финансови активи	8 102	8 831
Предоставени заеми	(737)	(8 769)
Постъпления от предоставени заеми	1 565	2 387
Получени лихви	546	631
Плащания към доставчици	(62)	(152)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27)	(148)
Други парични потоци от оперативна дейност	(37)	(101)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 973)	(18 454)
Финансова дейност		
Получени заеми	16 583	33 455
Платени заеми	(13 725)	(13 723)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(905)	(1 265)
Нетен паричен поток от финансова дейност	1 953	18 467
Нетна промяна в парични средства	(20)	13
Парични средства в началото на годината	23	3
Парични средства в края на годината	3	16

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД и неодитирани индивидуални финансови данни към 30.09.2024 г., предоставени от Емитента

10.2. Одитиране на годишна финансова информация

10.2.1. Одитен доклад. Ако одиторските доклади за годишните финансови отчети са били отказани от регистрирани одитори или съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество, всички тези елементи трябва да бъдат възпроизведени напълно, както и да бъдат посочени съответните причини

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2023 г., и междинният неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г. са оповестени по надлежния ред и достъпни на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (www.development-assets.com) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Infostock (www.infostock.bg). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Годишният финансов отчет за 2023 г. е одитиран от **Емилия Георгиева Маринова-Лалева**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0673 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26. Емилия Георгиева Маринова-Лалева е лице, отговорно за одита на годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г. от името на одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов.

В одиторския доклад, относно одита на годишния финансов отчет за 2023 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: *„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.“* Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: Финансовите активи на Дружеството към 31.12.2023 г. са в общ размер на 36 561 хил. лв., от които класифицирани в категорията Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност съгласно МСФО 9 Финансови инструменти на стойност 16 226 хил. лв. Дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството представляват основно предоставени заеми и вземания по цесии. Оценката на тази категория финансови активи е сред най-значимите за финансовия отчет на Дружеството, тъй като изискват значителни преценки, ключови предположения и допускания от страна на ръководството на Дружеството и формират 42% от активите на Дружеството. Поради значимостта на преценките, както и вземайки предвид несигурностите, породени от влошената глобална макроикономическа обстановка, ние определихме оценката на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност към отчетната дата като ключов одиторски въпрос. Пояснение 25.2 Анализ на кредитния риск към финансовия отчет представя информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при формирането на очакваните кредитни загуби от обезценка за 2023 г. на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - анализ на адекватността на политиките и процедурите свързани с класификация, последващо отчитане и мониторинг от гледна точка на съответствието им с МСФО 9 и добрите практики в областта, включително относно настъпили промени в резултат на влошената макроикономическа обстановка; - преглед и оценка дали са налице фактори, индикиращи значително увеличение на кредитния риск, свързан с финансовите активи по амортизирана стойност; - проучващи запитвания доколко отрицателното въздействие върху редица сектори на икономиката от войната в Украйна и наблюдаемостта на външните данни, използвани от Дружеството е затруднило изготвянето на преценките на ръководството относно обезценката на финансовите активи по амортизирана стойност; - определяне на необходима обезценка на индивидуална база чрез проверка на конкретните вземания и извършване на тестове на детайлите като част от процедурите по същество относно класификацията и стойността им; - анализ на финансовото състояние на извадка от заемополучателите и длъжниците по други вземания и проучване дали са налице отклонения при спазване на договорните условия; - прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми и вземанията по цесии; - оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки, чувствителност и изложеността на Дружеството на кредитен риск.

10.2.2. Посочва се другата информация в регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

10.2.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, съгласно т. 10.1 на Приложение 8 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129, са извлечени данни от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и междинния неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

10.2.4. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по правни и арбитражни производства.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на други държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или неговите финансово състояние и рентабилност.

10.2.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към края на третото тримесечие на 2024 г.

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изисквана информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Дата	Кратка информация за оповестяването
30.10.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува индивидуален финансов отчет и отчет за облигации към трето тримесечие на 2024 г.
03.09.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува уведомление за придобиване на 22 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100014187 – чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД в периода 28.08.2024 г. – 02.09.2024 г.
28.08.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува уведомление за проведено заседание на СД на 27.08.2024 г., на което е взето решение за изкупуване на до 22 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100014187.
20.08.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува уведомление относно издадена емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100036248.
16.08.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува уведомление относно взето решение на СД за емитиране на обезпечени облигации.
30.07.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува индивидуален финансов отчет и отчет за облигации към второ тримесечие на 2024 г.
09.07.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува информационен документ по чл. 100б, ал. 7 от ЗППЦК относно взето решение за промяна на довереника на облигационна емисия с ISIN код BG2100014187.
09.07.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД представи протокол от проведено общо събрание на облигационерите.
19.06.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува покана за свикване на общо събрание на облигационерите.
20.05.2024 г.	В „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014.
15.05.2024 г.	В „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014.
30.04.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува индивидуален финансов отчет и отчет за облигации към първо тримесечие на 2024 г.
01.04.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г.
30.01.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува индивидуален финансов отчет и отчет за облигации към четвърто тримесечие на 2023 г.
26.01.2024 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува уведомление относно промяна в СД и в представляващия дружеството.
30.10.2023 г.	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД публикува индивидуален финансов отчет и отчет за облигации към трето тримесечие на 2023 г.

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция Infostock www.infostock.bg и на сайта на Емитента www.development-assets.com.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е придобило пет вземания. Първото вземане е придобито през декември 2018 г. – във връзка с договор за предоставен заем. Стойността на придобитото вземане е в размер на 305 хил. лв., а цената, заплатена от Емитента, е 236 хил. лв. Стойността на вземането към 30.09.2024 г. е 258 хил. лв. Вземането е краткосрочно (до 1 година), като след изтичане на срока всяка година е сключвано споразумение за удължаване на срока.

Освен това, Емитентът е придобил четири вземания през август 2024 г. Дружеството е заплатило общо 4 834 хил. лв. – които са чрез средства от настоящата облигационна емисия и чрез допълнителни

постъпления от продажба на финансови инструменти. Две от придобитите през август 2024 г. вземания са във връзка с вземания по договори за цесия, докато останалите две – във връзка с вземания по договори за предоставени заеми. Всички вземания са краткосрочни (до 1 година). Освен това, вземанията се обслужват редовно и са необезпечени. Не са предвидени неустойки. Допълнителна информация за тях е представена в т. 3.2. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Ръководството на Дружеството не очаква нито едно от придобитите вземания да породи право или задължение, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

- ✓ Устав на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg>;
- ✓ Доклад на независимия одитор – на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg, на електронната страница на Дружеството www.development-assets.com и на електронната страница на КФН www.fsc.bg;
- ✓ Годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г. и Уведомление за финансовото състояние (на индивидуална основа) към 30.09.2024 г. на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД – на електронната страница на дружеството www.development-assets.com; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; информационна агенция www.infostock.bg;
- ✓ Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ – на хартиен носител на адреса на управление на Довереника на облигационерите, ИП „АВС Финанс“ АД – град София, п.к. 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117; на електронната страница на Довереника на облигационерите www.abc-finance.info; на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40; на хартиен носител на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2; След одобрението на Проспекта – на електронната страница на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД www.development-assets.com и на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, www.abvinvest.eu;
- ✓ Проспект (след евентуалното му одобрение) – безплатен екземпляр на траен (хартиен) носител в Дружеството (на посочения в Документа адрес) и в упълномощения инвестиционен посредник (на посочения в Документа адрес); на електронната страница на Дружеството www.development-assets.com; на електронната страница на КФН www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник www.abvinvest.eu.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Николай Петков
Изпълнителен директор
„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

_____ д-р Явор Русинов Управител „АБВ Инвестиции“ ЕООД		_____ Иво Петров Управител „АБВ Инвестиции“ ЕООД
--	---	--

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

_____ Миролюб Иванов Изпълнителен директор „ЗАД Армеец“ АД		_____ Константин Велев Изпълнителен директор „ЗАД Армеец“ АД
--	---	--